

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

THESE POUR LE DOCTORAT JURIDIQUE

DES MODIFICATIONS

apportées au

Régime des Inscriptions Hypothécaires

PAR LA LOI DU 1^{er} MARS 1918

PAR

Louis BILLARD

Avocat à la Cour d'appel de Paris

<i>Jury.....</i> }	MM. PIÉDELIÈVRE, <i>Président.</i>	{	<i>Assesseurs</i>
	PERCEROU		
	RIPERT		

Soutenue le Lundi 1^{er} Décembre 1919, à 3 heures 1/2



LIMOGES

IMPRIMERIE COMMERCIALE PERRETTE

7, Cours Jourdan, 7

1919

DES MODIFICATIONS
apportées au
Régime des Inscriptions Hypothécaires
PAR LA LOI DU 1^{er} MARS 1918

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

THÈSE POUR LE DOCTORAT JURIDIQUE

DES MODIFICATIONS

apportées au

Régime des Inscriptions Hypothécaires

PAR LA LOI DU 1^{er} MARS 1918

PAR

Louis BILLARD

Avocat à la Cour d'appel de Paris



Jury.....}

MM. PIÉDELIÈVRE, *Président*.

PERCEROU

RIPERT

{ *Assesseurs*

Soutenue Lundi 1^{er} Décembre 1919, à 13 heures 1/2



LIMOGES

IMPRIMERIE COMMERCIALE PERRETTE

7, Cours Jourdan, 7

1919

**La Faculté n'entend donner aucune approba-
tion ni improbation aux opinions émises dans
les thèses ; ces opinions doivent être considé-
rées comme propres à leurs auteurs.**

INTRODUCTION

§ I — La loi du 1^{er} mars 1918. — Elle n'est pas une loi de circonstance. — Ses causes. — § II. — Les vices du régime hypothécaire. — Publicité des hypothèques. — Motifs. — Hypothèques occultes dans notre Droit. — § III. — Spécialité des hypothèques. — Créances indéterminées. — Hypothèques générales. — Défaut de spécialisation du gage hypothécaire. — § IV. — Le remède. — Publicité personnelle et publicité réelle. — Les livres fonciers. — Avantages et inconvénients. — § V. — Portée restreinte de la loi du 1^{er} mars 1918. — Plan de cette étude.

§ I

La loi du 1^{er} mars 1918, « relative à la suppression du registre des inscriptions en matière hypothécaire et modifiant les art. 2148, 2150, 2152, 2153 et 2108, c. civ. » (1) n'est pas une loi de circonstance inspirée par les nécessités de la guerre. Si, au cours des travaux préparatoires, ces nécessités ont pu être invoquées, l'argument qu'on en a tiré n'a jamais été, pour ses auteurs, qu'un motif de plus de hâter la réalisation de la réforme projetée. Il a été l'argument, théoriquement sans grande valeur, mais souvent décisif en pratique, l'argument

(1) Cette loi a été publiée au *J. Off.* du 3 mars 1918.

qui permet d'enlever l'adhésion des timides, de répondre, à ceux qui redoutent la substitution à une organisation défectueuse, sans doute, mais qui a rendu, cependant, les services pour lesquels elle avait été élaborée, d'une organisation nouvelle dont les avantages apparents cachent, peut-être, de secrètes et fâcheuses lacunes ; aux besoins créés par la guerre, par l'invasion, par les destructions opérées dans nos départements occupés par l'ennemi, par les difficultés et la reprise de la vie économique après la guerre, il faut donner des satisfactions nouvelles ; les institutions anciennes n'y pourraient pas suffire, il faut les modifier, les transformer, les adapter à leur rôle nouveau. Ce langage fait, sur ceux auxquels il est tenu, une impression d'autant plus grande qu'ils se sont moins rendu compte par eux-mêmes des vices du système qu'on leur demande de remplacer. Qui peut tout connaître ? On a pu, pendant 20 ans, être créancier ou débiteur hypothécaire et ne pas avoir réfléchi une minute aux inconvénients de notre régime d'inscription des hypothèques. On pourrait, précisément, à cause de cela, hésiter à le bouleverser. Mais l'argument de la guerre emporte tous les scrupules ; dans l'immense inconnu vers lequel nous roulons, ce sera seulement un peu plus d'inconnu.

Voilà en quoi la guerre a hâté, peut-être, ou même a fait aboutir la réforme. Elle a été, dans une certaine mesure, l'occasion de cette réforme. Mais les raisons, pour lesquelles la réforme a été projetée, tiennent à des causes profondes. Elles tiennent aux vices de notre ré-

gime hypothécaire. Le vote de la loi du 1^{er} mars 1918 n'est qu'un épisode dans le long effort pour lequel, depuis près de quatre-vingts ans, les pouvoirs publics ont cherché à substituer au régime hypothécaire élaboré par le Code Civil, un régime nouveau mieux adapté aux nécessités du crédit public (1).

§ II

S'il est, en effet, un lieu commun juridique, c'est celui des vices de notre régime hypothécaire. Il ne saurait entrer, dans le plan de cette étude très spéciale, d'en faire un examen détaillé, non plus que d'indiquer toutes les réformes qui ont été préconisées pour y obvier. Cependant, il est indispensable de rappeler brièvement ces critiques et les projets de réforme. Visible-

(1) Sans parler du concours ouvert sur la réforme hypothécaire, en 1826, par Casimir Périer, qui voyait, probablement surtout dans cette initiative, le moyen de faire figure de chef de parti et d'enlever, au ministère de M. de Villèle, l'initiative des projets de reconstruction sociale que le grand ministre poursuivait à cette époque avec une persévérante hardiesse, il ne faut pas oublier la circulaire du 7 mai 1841, par laquelle le garde des sceaux du ministère Soult-Guizot, M. Martin (du Nord), provoqua auprès des Facultés de Droit, de la Cour de Cassation et des Cours d'Appel, une enquête sur la réforme hypothécaire, qui aboutit, quatorze ans plus tard, après deux changements de régime, une révolution et un coup d'Etat, au vote de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription. Plus près de nous, la Commission extraparlamentaire du cadastre, instituée par le décret du 30 mai 1891, a longuement étudié les moyens d'améliorer notre régime hypothécaire. Ses travaux ont abouti à un projet de loi sur ce sujet déposé par M. Darlan, le 27 octobre 1896.

ment, en effet, le souvenir des unes et des autres a dominé l'élaboration de la loi du 1^{er} mars 1918. Auteurs et adversaires se sont toujours placés, dans leur attaque comme dans leur défense, au point de vue de cette réforme éventuelle. On risquerait de ne rien comprendre aux discussions qui se sont élevées autour de la loi, si on l'oubliait.

Des reproches formulés contre notre régime hypothécaire, il en est deux qui présentent un caractère indéniable de gravité : notre Code civil n'a pas entièrement accepté le régime de la publicité et de la spécialité des hypothèques ; il a admis des hypothèques générales et occultes, et même pour les hypothèques publiques et spéciales, il s'est contenté d'une spécialité relative, qui est loin de satisfaire aux besoins pour lesquels la spécialité de l'hypothèque est réclamée.

L'hypothèque étant de nature à modifier gravement les droits du propriétaire de l'immeuble grevé, il est nécessaire qu'elle soit rendue publique pour assurer la sécurité des tiers qui seront appelés à traiter avec lui.

En effet, le propriétaire qui a constitué une hypothèque sur son immeuble, a véritablement aliéné une partie de la valeur de cet immeuble. Sans doute, l'immeuble continue d'être sa propriété exclusive ; la vente qu'il en consentira sera une vente parfaite et le transfert de propriété s'opérera valablement par son seul consentement, mais le créancier hypothécaire, dont les droits sur l'immeuble ont été régulièrement conservés, gardera, à l'égard de l'acquéreur, ses droits absolument intacts. Si ce dernier n'a pas le soin de distraire du prix

de l'immeuble le montant de la créance hypothécaire à la sûreté de laquelle cet immeuble a été affecté, ou de remplir les formalités de la purge des hypothèques, il pourra se trouver exposé, après un laps de temps plus ou moins long, à payer, entre les mains du créancier hypothécaire, le montant de sa créance, nonobstant le paiement total du prix fait au vendeur, ou à subir une expropriation forcée qui le privera définitivement de l'immeuble par lui acquis, sauf naturellement un recours, dans les deux cas, contre son vendeur.

Si l'immeuble vaut 100.000 fr. et qu'il soit grevé d'une hypothèque de 60.000 fr., le propriétaire, qui peut continuer de disposer librement de son immeuble, n'a, cependant, plus droit qu'aux deux cinquièmes du prix de cet immeuble, puisqu'il a, par anticipation et sans perdre son droit de propriété, disposé du surplus. L'écart entre la valeur vénale de l'immeuble et la partie du prix à laquelle le propriétaire continue à avoir réellement droit, constitue le risque que font courir aux tiers les constitutions d'hypothèques pour lesquelles le législateur n'a exigé aucune mesure de publicité (1).

Notre droit, malheureusement, connaît actuellement encore les hypothèques occultes. L'hypothèque légale de la femme mariée, l'hypothèque légale des personnes

(1) La purge, remède coûteux et difficile à cet état de choses, n'est d'ailleurs, possible qu'au cas de vente; au cas de constitutions ultérieures d'hypothèque, le tiers créancier, ignorant la situation réelle de son débiteur, est absolument désarmé devant sa mauvaise foi. Le Crédit Foncier, seul, en vertu du décret du 28 février 1852, art. 19 et s., jouit de prérogatives spéciales qui lui permettent d'échapper à la loi commune.

en tutelle, sont dispensées de publicité (1). A la vérité, le Code civil ordonne l'inscription de ces hypothèques, mais comme il n'attache à cette prescription aucune sanction sérieuse (2), elle reste, dans la plupart des cas, lettre morte (3). De ce fait, la majeure partie des propriétés sont grevées d'hypothèques occultes. Si, cependant, dans la pratique, les inconvénients de cet état de choses restent relativement minimes, cela tient, en grande partie, à la stabilité de la propriété immobilière, en France, tout au moins à la stabilité de la propriété rurale.

C'est là, en effet, un phénomène dont on ne saurait méconnaître l'importance. Dans presque toutes nos

(1) Les privilèges généraux de l'art. 2101. c. civ., qui s'étendent sur les meubles et, à défaut de mobilier, sur les immeubles, sont également dispensés d'inscription (art. 2107 c. civ.); mais cette dispense n'a qu'une faible importance pratique, d'abord, parce que ces privilèges se retrouvent dans la plupart des cas et ne constituent pas, par suite, une surprise pour les autres créanciers, d'autre part, parce qu'ils ne garantissent que des créances minimes.

(2) Le tuteur et le mari qui, n'ayant pas pris les inscriptions des hypothèques dont leurs biens sont grevés, ont laissé prendre des privilèges ou des hypothèques sur ce bien sans déclarer expressément que ces biens sont affectés à l'hypothèque légale des femmes et des mineurs, sont réputés stellionataires (art. 2136 c. civ.). Mais, comme la contrainte par corps, qui était le châtiment du stellionat, a été supprimée en matière civile par la loi du 22 juillet 1867, cette sanction a perdu toute efficacité.

(3) La loi du 23 mars 1855, art. 8, a fait cesser la dispense d'inscription au profit des incapables, qui était perpétuelle sous le régime du Code civil, un an après la cessation de l'incapacité. D'autre part, l'art. 9 de la même loi, complété par la loi du 13 février 1889, en réglementant la subrogation à l'hypothèque légale de la femme mariée, a multiplié les cas d'inscription de cette hypothèque pendant la durée du mariage.

provinces, le paysan est resté attaché au sol. Même dans les départements du centre de la France où des habitudes plusieurs fois séculaires conduisent chaque année vers les grandes villes la plupart des jeunes hommes, il est rare qu'au bout d'un temps plus ou moins long, les uns et les autres ne reviennent pas se fixer au pays natal, sur le bien hérité de leur père ou, si quelqu'un de leurs frères a gardé la propriété familiale, sur un domaine, à l'achat duquel ils emploieront les économies faites à la ville. Les paysans ne vendent pas volontiers leurs terres et lorsqu'exceptionnellement ils les aliènent, ils ne trouvent guère acquéreurs que dans des paysans comme eux, leurs voisins, leurs compatriotes, souvent leurs parents, avec lesquels ils ont été toute leur vie en relations et auxquels il serait impossible, si même ils en avaient l'idée, de cacher le mariage ou la tutelle, qui sont venus grever d'une hypothèque occulte l'immeuble aliéné (1).

Il ne faut jamais oublier, lorsqu'on étudie une institution qui, comme celle-ci, peut se réclamer d'une longue passé, que si, malgré ses défauts théoriques, elle est parvenue à subsister, c'est que les faits en atténuaient les vices (2).

(1) Ce qui est dit des aliénations s'applique, *matatis mutandis*, aux constitutions d'hypothèques conventionnelles.

(2) La difficulté de concilier les intérêts des mineurs, des interdits, de la femme mariée, avec les intérêts des tiers a jusqu'ici empêché toute réforme en matière de publicité des hypothèques légales des incapables. Soumettre ces hypothèques à la publicité, comme le voulait le projet Darlan, c'est les rendre le plus souvent inopérantes et priver d'une sûreté, qu'il n'a pas été en son pouvoir de se procurer, l'incapable au

§ III

La spécialité des hypothèques peut s'entendre de deux manières différentes ; spécialité quant à la créance garantie, spécialité, quant au gage affecté à la sûreté de cette créance.

Il est inutile d'insister sur l'importance de la spécialité de la créance garantie ; si elle n'existe pas, le crédit du débiteur est ruiné, puisque, si faible que soit cette créance, il est impossible d'en établir le chiffre exact. Tout créancier, avant de consentir un prêt hypothécaire, redoutera de se trouver en présence d'un passif très supérieur au passif prévu, il ne voudra pas, s'il est prudent, courir des risques dont il lui est impossible de mesurer l'étendue.

A ce mal, il n'est qu'un remède : la suppression de toute sûreté spéciale pour les créances dont le principal n'est pas déterminé (1).

profit duquel l'hypothèque légale a été créée. Mieux vaudrait, peut-être, en ce cas, supprimer complètement l'hypothèque légale des incapables et la remplacer par des sûretés d'une autre nature. V. Colin et Capitant, *Cours élémentaire de droit civil*, 3 vol. in-8°, Paris, 1914-1916, T. 2, pp. 891 et s., 910 et s.

(1) Les hypothèques légales de l'Etat, des communes et des établissements publics sur les biens des comptables, de la femme sur les biens du mari, des mineurs et interdits sur le bien du tuteur, sont données en garantie de créances indéterminées. Elles ne présentent pas tous les inconvénients qu'elles pourraient présenter. Grâce au mécanisme de la subrogation, l'hypothèque légale de la femme est devenue le meilleur instrument de crédit du mari. L'hypothèque sur les biens du comptable, si elle ruine son crédit, lui évite, du moins, la tentation, toujours

La spécialité du gage hypothécaire suppose, d'une part, l'affectation de certains biens du débiteur à la sûreté de la créance et, d'autre part, la désignation précise des immeubles affectés à cette créance. L'hypothèque est générale lorsqu'elle frappe sans distinction tous les immeubles du débiteur ; elle n'est pas suffisamment spécialisée lorsqu'elle grève, sans autre détermination, tous les immeubles lui appartenant dans l'étendue de tel arrondissement, de tel canton ou, même, de telle commune.

Sans aller jusqu'à prétendre avec un auteur que les défauts du régime hypothécaire proviennent « de la présence des hypothèques spéciales » (2), il serait exagéré de considérer que la généralité de l'hypothèque constitue pour le crédit du débiteur un véritable péril. Même si le débiteur hypothèque tous ses immeubles à la sûreté d'une même créance, du moment où il désigne chacun d'eux d'une manière claire et précise, les risques les plus graves d'une hypothèque générale sont écartés. Elle continuera de constituer une atteinte au crédit du débiteur, hors de proportion avec la somme empruntée, puisque le créancier pouvant, à son choix, pour se faire payer, poursuivre l'expropriation de tel ou tel immeuble du débiteur, les créanciers sui-

dangerouse dans ses fonctions, de recourir à l'emprunt. Seule l'hypothèque sur les biens du tuteur constitue une gêne fâcheuse contre laquelle notre loi ne donne d'autre remède que la réduction du gage hypothécaire (art. 2140 et s., c. civ.).

(2) Huc, *le Code civil italien et le Code Napoléon*, 2^e éd., 2 vol. in-8°. Paris, 1868, T. 1^{er}, 3^e partie, § 12, n° VI, pp. 328 et s.

vants, qui n'ont qu'une hypothèque spéciale sur l'un de ces immeubles, verront leur créance assurée ou compromise, suivant que le créancier à hypothèque générale aura poursuivi son paiement sur l'immeuble affecté à la sûreté de leur créance ou sur un autre immeuble. Mais ce n'est là, il faut le reconnaître, qu'un péril secondaire ; le gros danger, à ce point de vue, pour le crédit du débiteur, n'est pas que les créanciers possibles se trouvent en présence d'une créance hypothécaire frappant tout le patrimoine, mais qu'ils ne puissent déterminer avec précision les immeubles frappés par elle.

Une désignation incomplète ou trop générale de l'immeuble hypothéqué permettra de la confondre avec un autre immeuble. Telle parcelle échappera à l'hypothèque alors que le créancier la croyait affectée à la sûreté de sa créance ; telle autre, au contraire, en sera grevée, alors que ni le créancier ni le débiteur ne l'avaient en vue au moment de la constitution de l'hypothèque. Un immeuble, même, dont la propriété, passée sur la tête d'un acquéreur, n'a pas été régulièrement transférée au regard des tiers, pourra être grevé d'hypothèque, sans que, acquéreur, vendeur, créancier, aucun des intéressés ne l'ait voulu ni soupçonné (1).

(1) Il en sera ainsi, par exemple, si le débiteur constitue hypothèque sur tous les immeubles qu'il possède sur le territoire d'une commune déterminée, le cas est fréquent à la campagne. Si, antérieurement, il a aliéné quelqu'un de ces immeubles et que la transcription de cette vente n'ait pas encore été opérée, l'immeuble vendu est, néanmoins, grevé par l'hypothèque. Le créancier qui connaît cette aliénation, n'a jamais

§ IV

C'est à procurer cette spécialisation parfaite du gage hypothécaire qu'ont tendu, depuis de nombreuses années, les efforts des réformateurs. On a demandé, pour y parvenir, une transformation complète de l'organisation de notre système hypothécaire.

On sait que les registres des conservateurs des hypothèques sont tenus par nom de personnes, c'est-à-dire que la table qui permet de consulter ces registres est faite avec les noms des propriétaires. Dès lors, si quelqu'un désire un renseignement, il ne devra pas demander au conservateur, si tel immeuble est grevé d'hypothèques, mais si telle personne a des hypothèques sur ses immeubles. On comprend l'inconvénient de ce procédé ; le conservateur n'indique et ne peut indiquer que les mutations de propriété qui sont régulièrement parvenues à sa connaissance par la transcription. Or, certaines de ces mutations sont dispensées de transcription. Il en est ainsi, par exemple, des transmissions par décès. Un tiers, désirant se rendre compte de la solvabilité de Durand, ira demander au bureau des hypothèques des renseignements sur sa situation. Il y trouvera des indications sur quelques immeubles achetés par

compté sur cet immeuble pour garantir sa créance et il est souvent aussi surpris que l'acquéreur lorsqu'il apprend que cet immeuble se trouve englobé dans la saisie-immobilière qu'il a pratiquée en vertu de son titre.

Durand ou dont il lui a été fait donation entre vifs, immeubles peu importants, par hypothèse, grevés d'hypothèques et de privilèges ; il en conclura que Durand est insolvable ou peu solvable et il ignorera totalement que Durand, héritier de Dupont son oncle maternel, a trouvé dans la succession de celui-ci une fortune immobilière importante qui change, du tout au tout, les bases de son crédit.

A supposer même qu'une loi vienne à remédier à ces lacunes de notre régime foncier, en soumettant à la transcription toutes les mutations de propriété, quelle qu'en soit la nature, les causes d'erreur, notablement atténuées, ne disparaîtraient pas, cependant. Il resterait encore celles qui peuvent résulter d'une confusion de noms. Deux personnes de la même commune ont le même nom, quelquefois le même prénom, comment éviter entre elles une confusion qui pourra aboutir à faire passer pour solvable un insolvable et réciproquement ? Les chances d'erreur à la campagne sont énormes et à peu près invincibles (1).

(1) Je tiens le renseignement suivant d'un ancien clerc de notaire d'une petite étude rurale de la Creuse ; la clientèle de l'étude comprenait un peu plus de 400 noms. Sur ce chiffre, on comptait 67 Moreau et 24 Giraud. On comprendra toutes les chances d'erreur qui peuvent résulter de ces faits si l'on songe que cette clientèle se répartissait sur le territoire de sept communes de faible population et que tel village de neuf feux, comprenait à lui seul, cinq chefs de familles portant le même nom. D'autre part, il n'est pas rare, à la campagne, notamment, dans le Limousin, de trouver plusieurs enfants d'une même famille portant un même et unique prénom. Un tribunal de la Haute-Vienne a homologué, il y a une vingtaine d'années, une liquidation où les sept fils cohéritiers étaient tous prénommés Jean et ne se distinguaient entre

Pour y remédier, on a proposé une réforme radicale : substituer à la tenue des registres hypothécaires par noms de personnes, la tenue par immeubles. Chaque parcelle de propriété aurait son individualité propre. Lorsqu'on voudrait se renseigner sur la solvabilité d'un individu, sachant qu'il est, ou qu'il est réputé être, propriétaire de tels et tels immeubles, on réclamerait à la conservation des hypothèques l'indication de la situation de ces immeubles et l'on pourrait aisément, en rapprochant ces renseignements les uns des autres, se faire une idée exacte de la solvabilité du propriétaire et plus spécialement des garanties réelles qu'il peut offrir.

C'est ce principe qui, avec des différences importantes d'application, forme la base du système Torrens, pratiqué depuis soixante ans en Australie, de notre régime foncier tunisien, depuis 1885, et, depuis 1872, du système allemand des livres fonciers (1). Son adoption en France a été vivement réclamée par des personnalités considérables (2). Il est probable qu'il aurait été

eux que par des sobriquets ou des diminutifs usuels assez peu caractéristiques.

(1) Cf. sur ces différents systèmes, Challamel, *De la cession des créances hypothécaires, Etude sur les Cédulas hypothécaires*, thèse Paris 1878, R. Viollette, *l'Act. Torrens*, thèse, Paris 1900; Besson, *Les Livres fonciers et la Réforme hypothécaire*, un vol. in-8°, Paris 1891; René de Lavergne, *Les Livres fonciers*, un vol. in-8°, Paris, 1900. Magnin, *Etude sur la publicité des transmissions de droits immobiliers et les livres fonciers*, un vol. in-8°, Paris 1896.

(2) Voyez surtout Guillouard. — *Traité des Privilèges d'Hypothèques*, T. 1^{er}, un vol. in-8°, Paris, 1896. Ch. III, pp. 121 et s.

adopté dès longtemps, si sa mise en œuvre n'exigeait un énorme travail matériel et des dépenses extrêmement onéreuses. Il implique, en effet, la réfection totale et le maintien à jour du cadastre : la tenue par immeubles des registres hypothécaires ne peut, quelles qu'en soient les qualités intrinsèques, avoir un effet utile qu'autant que les différentes parcelles seront exactement individualisées et que les indications des registres seront toujours en exacte concordance avec la réalité.

Peut-être, d'ailleurs, n'y a-t-il pas lieu de regretter l'existence des obstacles matériels, qui ont ajourné jusqu'ici et, sans doute, ajourneront longtemps encore le bouleversement de notre régime foncier. La supériorité du système de la tenue réelle des registres est devenue une sorte de dogme incontesté. Elle est loin, cependant, de me paraître certaine.

Il n'est pas sûr, d'une part, qu'elle empêche toute confusion de se produire. Quel que soit le mode de tenue des registres, il faudra toujours arriver à déterminer le lien qui unit telle parcelle à tel propriétaire, ou, lorsque, dans la même localité, il existera deux Jean Durand, tous deux propriétaires ruraux, tous deux cultivateurs, ce sera toujours une opération délicate de savoir si telle parcelle appartient à ce Jean Durand qui sollicite un prêt d'argent, ou à son homonyme qui n'en a pas besoin. Les paysans connaissent avec une précision merveilleuse les limites de tous les champs de leur village, même de ceux dont les bornes ont disparu, depuis des années, sous l'effort des hommes et du temps ; ils peuvent, remontant à cinquante ou soixante années

en arrière, faire l'histoire de chaque parcelle ; ils sont, pour la plupart, et resteront longtemps incapables d'identifier sur un plan cadastral les champs qu'ils connaissent si bien. Les notaires de campagne, lorsqu'ils font une vente de quelque importance, au lieu de donner par lettres et numéros les indications cadastrales relatives aux immeubles vendus et d'y joindre les noms des voisins, se contentent souvent de faire suivre la mention de la commune où les biens sont situés de la formule suivante : « Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'une énumération plus complète des immeubles vendus, qu'ils ont déclaré bien connaître dans toutes leurs circonstances et dépendances ». Telle quelle, cette formule exprime exactement la pensée du vendeur et celle de l'acheteur. Ils savent ce qu'ils ont acheté, ce qu'ils ont vendu, et toutes les précisions énumérées dans l'acte resteraient pour eux un incompréhensible grimoire. Se rend-on bien compte, en préconisant la tenue réelle des registres hypothécaires, des difficultés auxquelles on se heurtera lorsque, pour toute vente, pour tout placement, les paysans devront nécessairement employer eux-mêmes ce grimoire? (1)

(1) On objecte, il est vrai, qu'appliquée à l'étranger, la tenue réelle des registres a donné de bons résultats. Néanmoins, on doit reconnaître que, tant en Australie qu'en Tunisie, le système n'est pas absolument obligatoire, mais, dans une large mesure, facultatif, et qu'en Allemagne, les fonctionnaires chargés de ce service ont dû ouvrir, à côté des feuillets réels, des feuillets personnels analogues aux nôtres, grave concession pratique qui donne des jours inattendus sur les inconvénients du système. D'ailleurs, pour tout dire, ces expériences ne me paraissent pas convaincantes. Dans l'engouement des œuvres étrangères, qui

D'autre part, même possible, même réalisée d'une manière satisfaisante, l'opportunité de cette réforme n'est pas sans me laisser quelques doutes. Ses défenseurs y voient, non sans exagération peut-être, la panacée universelle. Par elle, la réalisation des transmissions de propriété sera simplifiée. Une mention sur un registre remplacera l'acte dont la rédaction oblige presque toujours les parties à recourir au notaire. Par elle, sera possible le crédit immobilier : la valeur du sol pourra être mobilisée ; le feuillet représentatif d'une parcelle, comme un titre au porteur ou à ordre, pourra circuler de mains en mains. La masse énorme de capitaux représentée par le sol de France cessera d'être inemployée aux mains de ceux qui cultivent le sol la circulation des richesses, créatrice de richesses nouvelles, accomplira son œuvre féconde et la fortune de la France en sera indéfiniment multipliée.

Le dirai-je ? Je redoute ces espoirs illimités. Je suis loin d'être sûr que nous n'échangerions pas un régime, théoriquement imparfait, sans doute, mais qui, toutefois, donne, en fait, une sécurité suffisante, pour un système où les facilités accrues de transmission ou de création de droits réels seraient compensées par les ris-

est proprement le mal français, on oublie toujours de tenir compte de ce fait capital, qu'un Français n'est ni un Anglais ni un Allemand et que ce qui peut convenir aux Germains ou aux Anglo-Saxons n'est pas nécessairement utile aux peuples de race latine. On en a eu maint exemple. Le régime parlementaire, pour ne citer que celui-là, paraît bien être un des éléments de la grandeur de l'Angleterre ; il est difficile d'affirmer qu'il ait contribué à maintenir celle de la France.

ques plus grands de fraudes et d'usurpation (1). Je crains plus encore qu'en allant à la mobilisation du sol, on ne fasse une œuvre sociale mauvaise. La force de notre pays réside dans cette classe de petits propriétaires, attachés à la glèbe par des habitudes séculaires, dont toute la vie se concentre sur les champs, où, comme les enfants du laboureur de la fable, en cherchant leur fortune personnelle, ils font naître la richesse du pays. Il ne faut rien faire qui puisse changer ces habitudes fécondes. Par trop de tentations, depuis cinquante ans, le paysan a été poussé vers la ville ; trop souvent, il s'est éloigné de la terre ; ne lui donnons pas l'impression que la terre peut, en quelque sorte, se détacher de lui (2).

(1) Ces craintes ne sont pas purement imaginaires. Les fraudes provoquées en Australie par l'application du système Torrens sont bien connues. En Allemagne, on a créé, pour remédier aux conséquences de ces fraudes trop faciles, une caisse publique d'assurances qui permet d'indemniser le vrai propriétaire dépossédé par l'application du système des registres fonciers et qui fait, d'ailleurs, partie de ce système. Cf. sur ce point, Dubéry : *France et Allemagne, le Droit civil et la prééminence juridique*, un vol. in-18, Paris, 1919, Ch. IX, sect. IX, p. 177.

(2) Des appréhensions voisines des nôtres ont été exprimées par M. Thaller : « Ce que l'on concevrait fort bien, en restreignant à nos pays l'étude de la condition juridique du sol, écrivait-il, voici bientôt trente ans, ce serait une différence catégorique de régime entre la propriété agricole et la propriété urbaine. La stabilité de la première surtout importe au bien public : l'immeuble de ville, de grande ville spécialement, qui n'attache pas et ne rappelle rien, banalisée en quelque sorte par ce coudolement de possesseurs qui n'y cherchent qu'un objet de placement, a reçu cette empreinte de vénalité qui est le propre du commerce, il peut la garder sans péril. La propriété rurale est d'une essence bien différente : c'est que les ancêtres y sont couchés et qu'une âme y repose, agent inappréciable de sécurité sociale. Dans les régions coloniales, on peut expérimenter cette cédulation du sol qui fait de la

§ V.

La loi du 1^{er} mars 1918 a seulement effleuré ces grands problèmes. Dans la pensée de ses auteurs, tous plus ou moins imbus des critiques et des espérances des réformateurs, elle n'est qu'un palliatif. Impuissants à réaliser, dans les circonstances présentes, les transformations profondes qu'ils rêvent, ils ont, du moins, voulu diminuer les inconvénients du système actuel. Ils ne s'y sont pas résolus, d'ailleurs, sans quelque hésitation. On verra, dans la suite de cette étude que la crainte d'aboutir à un régime relativement satisfaisant, qui empêche de désirer une réforme plus complète, fut une des raisons, et non la moindre, peut-être, qui retardèrent et même compromirent, pendant un moment, l'adoption de la modeste innovation projetée.

terre cadastrée, purgée de ses vices d'éviction, découpée en morceaux mathématiques, un élément normal de négoce. Là, la mobilisation est la règle, car on exploite pour vendre et quand on aura vendu on ira exploiter plus loin. Les espaces encore inoccupés sollicitent les initiatives hardies de ceux qui s'embarquent en explorateurs autant qu'en colons trafiquants. Allez donc transporter ces idées dans des campagnes où chaque sillon, chaque arpent de culture représentent une lignée d'hommes qui se sont acharnés à les retourner dans tous les sens. Il n'y a plus de cérémonies lustrales ou d'augures géomètres pour délimiter le champ, le dieu terme pour symboliser le cercle superficiaire où se meut cette équipe de laboureurs, mais le fond demeure tel que si rien du culte antique ne s'était perdu. (*De la place du Commerce dans l'Histoire générale et du Droit commercial dans l'ensemble des Sciences*, dans les *Annales de Droit commercial*, année 1892, 2^e partie, p. 118 et 119).

C'est désormais, strictement à l'étude de cette innovation que nous allons nous borner.

Nous avons brièvement exposé jusqu'ici les traits caractéristiques du mouvement d'idées d'où elle est issue, nous aurons à étudier l'élaboration de cette réforme au Parlement, à indiquer d'une façon précise et détaillée en quoi elle consiste, à montrer quelles sanctions la loi a organisées pour assurer l'observation des formalités dont elle prescrit l'application. Historique de la réforme, Objets de la réforme, Sanctions de la réforme, ce seront les trois parties de cette étude.

La loi du 1^{er} mars 1918 est trop récente encore pour qu'il soit possible d'en examiner les résultats. Notre effort tendra donc, surtout, à en analyser les dispositions, à les rapprocher des précédentes, à en montrer les lacunes et, dans la mesure du possible, à en prévoir les conséquences. Ce travail achevé, nous essaierons d'en dégager les enseignements dans quelques pages brèves qui en seront la conclusion.

CHAPITRE I^{er}

Historique de la Réforme

§ I. — Subdivision des conservations d'hypothèques. — Projet Noulens, Bienvenu-Martin. — § II. — La première proposition Viollette. — Motifs. — Précédents. — Discussion au Sénat. — Le discours de M. Chastenet. — § III. — La seconde proposition Viollette. — Adhésions diverses. — Phases de l'élaboration. — § IV. — Application. — Décret du 29 mars 1918. — Instruction du 17 mai 1918. — Loi du 31 mai 1918. — Entrée en vigueur de la loi.

§ I

Le 7 juillet 1914, MM. Noulens, ministre des finances, et Bienvenu-Martin, garde des sceaux, ministre de la justice, déposaient à la Chambre des députés un projet de loi « relatif à la subdivision des conservations d'hypothèques de Paris » (1). Il s'agissait d'une organisation très spéciale, créée en application du principe

(1) *J. Off. D. parl.* 1914, Ch. des Dép. Annexe n° 259, p. p. 2057 et s.

posé par l'art. 18 de la loi de finances du 30 mai 1899 sur la limitation des salaires des conservateurs (1). On projetait de créer un bureau par arrondissement à Paris, par canton dans le département de la Seine, mais ces bureaux ne devaient entrer réellement en exercice que dix ans plus tard, au 1^{er} janvier 1905. Dans l'intervalle, pour leur constituer des archives, les titulaires des bureaux actuels ouvriraient des registres distincts pour chacune des futures circonscriptions actuellement comprises dans le ressort de leur bureau. A l'expiration de la période transitoire, il serait établi autant de bureaux que l'exigeraient les produits perçus, soit que l'on constituât un bureau distinct par chaque arrondissement ou canton, soit que l'on réunisse deux ou plusieurs de ces circonscriptions pour en constituer un (2).

L'article 3 de ce projet proposait la suppression du registre des inscriptions hypothécaires. Cette réforme n'apparaissait pas très étroitement liée avec la première. L'exposé des motifs disait à ce sujet : « La créa-

(1) L'art. 18 de la loi de finances du 30 mai 1899 dit notamment : «... Les circonscriptions des conservations d'hypothèques seront remaniées à partir du 1^{er} janvier 1901, par un décret rendu en Conseil d'Etat. Les salaires bruts des conservateurs ne devront pas dépasser, à Paris, 70.000 francs, et, dans les départements, 50.000 francs. Ils seront calculés sur la moyenne des cinq dernières années...»

(2) La raison profonde de cette réforme est candidement avouée par l'exposé des motifs : « L'attention du Parlement a été appelée à maintes reprises, sur l'opportunité de remanier de nouveau les conservations déjà remaniées en 1901, dans le but d'augmenter le nombre des postes rémunérateurs et de favoriser l'avancement du personnel ». (*J. Off.*, Doc. parl., 1914, Ch. des Dép., Annexes, n° 259, p. 2058, col. 2).

tion de registres distincts par arrondissement ou par canton pour les transcriptions et les inscriptions n'augmenterait pas sensiblement le travail des conservateurs, dans la plupart des cas. Toutefois, elle ne serait pas sans inconvénients en ce qui concerne les hypothèques légales ou judiciaires qui, par suite de leur caractère général, devraient être recopiées sur tous les registres de la conservation. Les bureaux actuels comprenant jusqu'à huit arrondissements, l'obligation de copier un aussi grand nombre de fois des bordereaux parfois très longs, entraînerait un retard préjudiciable au public et un surcroît de frais très sensible pour les conservateurs. Pour remédier à ces inconvénients, il suffit d'abroger la disposition de l'art. 2150, C. Civ., obligeant le Conservateur des hypothèques à faire mention, c'est-à-dire à copier sur ses registres, le contenu des bordereaux » (1).

Cet argument n'était pas absolument péremptoire : la suppression du registre des inscriptions ne supprimait pas la difficulté envisagée. En effet, même en remplaçant les registres par des bordereaux reliés ensemble dans l'ordre d'inscription, si l'on voulait ouvrir, dans chaque bureau, un registre par arrondissement urbain ou par canton suburbain, il fallait de toute nécessité, pour toutes les hypothèques générales dont l'inscription était demandée, la production d'un bordereau pour chaque circonscription projetée, dépen-

(1) *J. Off. Doc parl.*, 1914, Ch. des Dép. Annexes n° 259, p. 2058, 3^e vol.

dant du bureau actuel où l'inscription était requise. Normalement, donc, puisqu'on ne voulait pas obliger le conservateur à copier plusieurs fois le bordereau, il fallait obliger les parties à présenter plusieurs bordereaux, ce qui n'était de nature à diminuer ni les frais, ni la perte de temps (1).

Quoi qu'il en soit, l'exposé des motifs invoquait, à l'appui du projet, un précédent tiré de la loi du 8 mars 1910 « dispensant provisoirement le conservateur des hypothèques à Aix (Bouches-du-Rhône) de copier sur son registre les bordereaux des inscriptions d'hypothèques requises par le Crédit Foncier de France » (2). Cette loi, provoquée par des tremblements de terre qui avaient fait de graves dégâts dans l'arrondissement d'Aix, le 11 juin 1909, avait pour but de faciliter la tâche du conservateur d'Aix qui devrait, estimait-on, avoir à faire environ 3.000 inscriptions en quelques jours, sur les propriétaires sinistrés, au profit du Crédit Foncier. Les bordereaux devaient être reliés dans l'ordre de leur dépôt, par liasses de cinquante, aux frais du conservateur. Les volumes ainsi obtenus tenaient lieu de registre des inscriptions pour les bordereaux qui s'y trouvaient recueillis (3).

(1) Le projet n'exigeait pas, d'ailleurs, la production par le créancier de plusieurs bordereaux. Il est probable que ses auteurs ne s'étaient pas rendu compte de la lacune produite, dans le système imaginé par eux, par la suppression de l'art. 2150 C. civil.

(2) *J. Off.* du 10 mars 1910.

(3) *J. Off.*, Doc. parl. 1910, Ch. des Dép., Annexe n° 3046, p. p. 45 et s. Rapport de M. Raynaud, député.

C'étaient bien là, en effet, un précédent, mais qui, dans les conditions où il était invoqué, ne suffisait peut-être pas à justifier l'innovation projetée. Son caractère provisoire, sa portée restreinte, l'impossibilité où l'on était d'en vérifier les résultats, tout contribuait à en réduire l'autorité (1).

Au surplus, le projet de loi, tant dans ses dispositions principales que dans ses dispositions accessoires, ne fut l'objet d'aucune discussion. La guerre survint. On l'oublia.

§ II

Cependant, M. Maurice Viollette, député d'Eure-et-Loir, qui avait été chargé quelques années avant de faire le rapport sur le projet de loi déposé en 1896, au

(1) L'exposé des motifs invoquait aussi en sa faveur, mais avec moins de bonheur encore, le rapport fait par M. Viollette, député, sur un projet de réforme hypothécaire adopté par le Sénat, au cours d'une précédente législature. (Cf. *J. Off. Doc. parl.* 1911, Ch. des Dép., Annexe n° 663, pp. 24 et s.) « L'honorable député, disait-il, a proposé de modifier ainsi qu'il suit le second alinéa de l'art. 2148, C. civil. : Il y joint deux bordereaux écrits sur papier d'un modèle déterminé par décret. » (*J. Off., Doc. parl.*, 1914, Ch. des Dép., Annexe n° 259, pp. 2058 et 2059). M. Viollette avait, en effet, proposé de modifier en ce sens le projet de réforme hypothécaire, mais, pas plus dans son esprit que dans ses termes, ce texte n'impliquait la suppression du registre des inscriptions. M. Viollette disait, en effet, à l'appui de son innovation : « La loi du 27 juillet 1907 a affranchi les bordereaux d'inscription de tout droit de timbre. Cependant, il serait dangereux de permettre l'emploi du premier papier venu, et c'est pourquoi il convient d'en faire déterminer le modèle par décret. » (*J. Off. Doc. parl.*, 1911, Ch. des Dép. annexe n° 663, p. 35). C'était, on le voit, une mesure d'ordre sans grande portée.

Sénat, par M. Darlan, alors garde des sceaux, sur la réforme hypothécaire, projet que le Sénat avait voté en 1908 et qui ne fut jamais discuté à la Chambre des députés (1), crût que l'occasion était favorable de reprendre quelques-unes des réformes qu'il avait alors proposées ou défendues. Le 21 mai 1915, il déposait une proposition de loi « relative à la suppression du régime des inscriptions en matière hypothécaire. » Cette proposition fut renvoyée, pour être examinée, à la commission de la législation civile et criminelle (2).

Du projet du gouvernement, M. Viollette ne retenait que la disposition relative à la suppression des registres d'inscription. Le surplus, et, notamment, la subdivision des conservations d'hypothèques, de Paris et de la banlieue parisienne, était abandonné. De disposition accessoire, assez peu motivée et qui paraissait, surtout, dans la pensée de ses auteurs, présenter l'avantage de rendre plus facile une réforme administrative qu'ils désiraient opérer, la suppression du registre des inscriptions passait au premier plan. M. Viollette y joignait un certain nombre de modifications au texte de l'art. 2148, C. civ., dans le but de rendre plus précises les indications qui doivent être contenues dans les bordereaux d'inscription, soit quant à la désignation du débiteur, soit quant à la détermination de l'immeuble hypothéqué, et il organisait un régime de sanctions pour inobservation des prescriptions ainsi édictées,

(1) *J. Off. Doc. parl.* 1911, Ch. des Dép., Annexe n° 663, pp. 24 et s.)

(2) *J. Off. Doc. parl.* 1911, Ch. des Dép., Annexe n° 663, pp. 24 et s

les unes et les autres extraites, d'ailleurs, de son rapport sur le projet Darlan.

Outre l'expérience de la Conservation d'Aix, M. Viollette n'invoquait pas moins de six raisons différentes en faveur de la suppression du registre des inscriptions : « 1° la disparition des lacunes et erreurs engendrées par la copie du bordereau sur le registre ; 2° l'accélération de la formalité de l'inscription ; 3° la diminution des archives, qui tendent à devenir démesurées, et l'économie pour le Trésor, en raison de la suppression de la fourniture des registres ; 4° l'inutilité de conserver, sous forme de registres, des inscriptions qu'on ne consultera plus après dix ans, dès lors qu'aura été abolie la dispense du renouvellement si inconsidérément accordée au Crédit foncier ; 5° l'économie, pour les parties, de la suppression des frais de copie au registre, car, si le système actuel persiste, il faut, pour faire cesser des abus criants, tarifier la copie au registre des inscriptions proportionnellement à la longueur des écritures ; 6° la diminution d'un personnel auxiliaire de copiste qui ne peut être convenablement rémunéré » (1).

Si certaines de ces raisons, l'atténuation des chances d'erreur, l'accélération de l'inscription, la diminution des archives, la réduction possible du personnel auxiliaire, présentent un intérêt plus ou moins considérable, mais réel et qui découlera, sans doute, du vote de la réforme, d'autres, en revanche, constituent, sur-

(1) *J. Off.*, Doc. parl., 1915, Ch. des Dép., Annexe n° 949, p. 478, 1^{re} col.

tout, des avantages apparents, dont l'accumulation fait une masse imposante pour l'auditeur mal averti, mais qui, alors même qu'ils constitueraient un avantage appréciable, ne résulteraient pas de la seule suppression du registre des inscriptions.

De ce nombre est l'économie pour les parties indiquée par M. Viollette comme devant résulter de la suppression du registre, économie d'une dépense dont les parties n'ont pas la charge, mais qu'elles seraient vraisemblablement obligées de supporter, si ces dépenses venaient, un jour ou l'autre, à être faites, ce qui, le registre subsistant, deviendrait inévitable au dire de l'honorable député. Avec de tels procédés d'argumentation, on s'étonne que M. Viollette n'ait pas, à l'appui de la réforme qu'il préconisait, invoqué d'autres raisons. Il eut été évidemment aisé de ne pas borner à six les motifs tirés tant de ses avantages probables que de ses avantages possibles.

L'argument tiré de l'inutilité de conserver, sous forme de registre, des inscriptions qu'on ne consultera plus après dix ans, me paraît moins sérieux encore. En effet, on ne voit pas pourquoi il serait plus utile de conserver après dix ans ces inscriptions sous forme de bordereaux classés et reliés par ordre de dépôt que sous forme de registres sur lesquels les bordereaux auraient été copiés, dans le même ordre. Dans tous les cas, — et de l'aveu de M. Viollette lui-même, — cette destruction des vieux registres ne serait possible qu'autant qu'aurait été supprimée la prérogative accordée au Crédit Foncier de bénéficier d'une dispense complète de renou-

vement des inscriptions. On sait, en effet, qu'aux termes de l'art. 47 du décret du 28 février 1852, la péremption décennale ne s'applique pas aux inscriptions prises par le Crédit foncier sur les immeubles de ses débiteurs (1). Cet établissement est dispensé de renouveler l'inscription de dix ans en dix ans. L'inscription originaire continue de frapper l'immeuble sur lequel elle a été prise pendant toute la durée du prêt (2). Il est indéniable que cette dispense de renouvellement des inscriptions, qui persiste même après que l'immeuble grevé est passé aux mains d'un tiers acquéreur (3) et lorsque le Crédit foncier a cédé sa créance à un tiers (4), constitue, à beaucoup de points de vue, un état de choses fâcheux (5). Encore faudra-t-il que cet état de choses soit modifié pour qu'il soit possible d'escompter les avantages qui en résulteraient, au point de vue de l'al-

(1) Le Crédit foncier n'est pas seul à bénéficier de l'exemption de la prescription décennale. La loi du 16 septembre 1807, art. 23, accorde le même avantage au créancier bénéficiaire d'un privilège pour dessèchement de marais. « Les indemnités dues aux concessionnaires ou au Gouvernement, dit cet article, à raison de la plus-value résultant des dessèchements en auront privilège sur toute ladite plus-value, à la charge seulement de faire transcrire l'acte de concession... » Cf. en ce sens Cass. civi., 28 mars 1854, (S. — 54, — 4, — 334).

(2) Art. 47 : « Les inscriptions hypothécaires prises au profit des sociétés de crédit foncier sont dispensées, pendant toute la durée du prêt, du renouvellement décennal prescrit par l'art. 2154, C. civil. »

(3) Cf., en ce sens, Toulouse, 1^{er} mars 1899 (S. — 90, — 2, 129).

(4) Voir, Toulouse, 1^{er} mars 1889, précité.

(5) Les inconvénients s'en font surtout sentir lorsque le créancier a subrogé une tierce personne dans sa créance ; mais ils existent dans tous les cas. Les prêts pouvant être consentis pour un délai de soixante-quinze ans, ce long laps de temps sans renouvellement d'inscription multiplie les chances d'erreurs.

légement des archives des conservateurs. Nous sommes ici en présence d'un avantage à la fois éventuel et hypothétique dont il eût, sans doute, été préférable de ne pas faire état. (1).

Deux semaines après le dépôt de sa proposition de loi, M. Maurice Viollette déposa un rapport sur cette proposition, au nom de la commission de la législation civile et criminelle. Ce rapport, qui contenait seulement quelques lignes, constatait l'unanimité de la commission et l'approbation donnée au projet, par le gouvernement (2). On y voit, pour la première fois, — et c'est par là seulement qu'il présente quelque intérêt, — apparaître l'idée que les suites de l'état de guerre obligent à la réforme proposée : « La suppression du registre des inscriptions est une nécessité, si l'on veut éviter après la guerre un encombrement formidable des conservations... ».

La proposition fut adoptée d'urgence et sans discussion, par la Chambre des députés, le 17 juin 1915 (3).

La proposition ainsi votée fut transmise au Sénat le 24 juin 1915 (4) et confiée, par la Haute Assemblée, à

(1) Cela eût été d'autant plus sage que cette réforme n'est pas encore votée, à notre connaissance, et qu'il paraît peu probable qu'elle le soit prochainement. D'ailleurs, ce vote froisserait les intérêts d'une puissante société, parfaitement armée pour défendre ses droits et qui ne paraît pas disposée à en faire le sacrifice. Cf. la justification du privilège du Crédit foncier dans Josseau. — *Traité du Crédit foncier*, 2 vol. in-8°, 3^e éd., Paris, 1884-1885, t. 1^{er}, n^{os} 521 et 522, p. 637.

(2) *J. Off.* 1915. Doc. parl., Ch. des Dép., annexe n^o 987, p. 510.

(3) *J. Off.* du 18 juin 1915. Déb. parl., Ch. des Dép., p. 900.

(4) *J. Off.*, doc. parl., 1915, Sénat, Annexe n^o 217, p. 108.

l'étude de la commission compétente. M. Théodore Girard fut chargé du rapport, qu'il déposa sur le bureau du Sénat le 16 novembre 1915 (1).

La Commission s'était prononcée en faveur de la proposition votée par la Chambre ; elle introduisait seulement quelques modifications de détail, de nature à écarter par des précisions plus grandes, les difficultés qui peuvent naître de la rédaction des bordereaux. Sur le principe même de la réforme, M. Théodore Girard reprenait les arguments défendables invoqués par M. Viollette. « Elle simplifiera, disait-il, la tâche des conservateurs, réduira la quantité des registres qui encombrant les locaux, facilitera les recherches, hâtera l'accomplissement des formalités et secondera ainsi l'intérêt de tous. Elle viendra bien à propos, au lendemain de cette terrible guerre, à l'heure où les affaires, reprenant leur cours, réclameront un surcroît de travail et d'activité, où les conservations d'hypothèques verront s'élever le nombre des réquisitions et grossir le renouvellement d'inscriptions que les événements actuels mettent pour le moment à l'abri de la péremption décennale » (2).

On ne saurait mieux dire et résumer dans une langue plus claire, les raisons qui, à cette heure plus qu'à toute autre époque, justifient la suppression du registre des inscriptions.

Malheureusement, M. Théodore Girard ne s'en est

(1) *J. Off. doc. parl.*, 1915, Sénat, Annexe n° 383, pp. 280 et s.

(2) *J. Off.*, doc. parl., 1915, Sénat, Annexe n° 383, p. 280, col. 3.

pas tenu là. Hanté, lui aussi, par le précédent de la conservation d'Aix-en-Provence, et sentant, peut-être, ce qu'avait de peu convaincant cette expérience si limitée, et quant à son champ d'application et quant à sa durée, il chercha, et, tant bien que mal, découvrit, non sans quelque hésitation, peut-être, un autre précédent : « En dehors de l'expérience faite au bureau d'Aix, on pourrait s'appuyer, dit-il dans son rapport, sur un autre précédent qui ne manque pas d'analogie avec le cas qui nous occupe. C'est la mesure prise par l'Administration de l'enregistrement depuis la loi du 6 décembre 1897. Les déclarations de mutations par décès qui, avant cette époque, étaient transcrites par les receveurs, sur leurs registres, sont aujourd'hui reçues sur des formules imprimées fournies par l'administration, et conservées en liasse dans les archives du bureau. Ce système n'a point, que nous sachions, soulevé des critiques et présenté des dangers » (1).

L'analogie relevée par M. Théodore Girard existe, en effet, mais elle est toute superficielle. Les déclarations de successions, pour employer l'expression usitée dans la pratique notariale, sont faites sur des formules imprimées ; elles sont conservées par liasses au bureau de l'enregistrement. A cela se réduit la ressemblance. Les différences, en revanche, sont essentielles : l'objection capitale qui peut être faite à la suppression du Registre des inscriptions consiste en ce que l'ordre des inscriptions étant essentiel, il est plus facile d'intervertir vo-

(1) *J. Off.*, doc. parl., 1915, Sénat, Annexe n° 383, p. 380, col. 3.

lontairement ou involontairement cet ordre lorsque les bordereaux sont classés directement, fussent-ils même reliés, que lorsqu'ils sont copiés, à la suite les uns des autres, sur un même registre, dans l'ordre des dépôts. Or, l'ordre des déclarations de succession n'a aucune importance pratique. Peut-on, dès lors, conclure de ce que le procédé n'a pas eu d'inconvénients pour les déclarations de successions, qu'il n'en aura pas non plus pour les bordereaux d'inscriptions. Ce serait, je crois, un peu hasardé.

Quoi qu'il en soit, la proposition de loi paraissait ne devoir rencontrer aucune opposition sérieuse, lorsqu'elle vint en discussion devant le Sénat (1). Là, elle fut vivement attaquée par M. Guillaume Chastenet, sénateur de la Gironde.

L'honorable sénateur ne faisait pas au projet d'objection de principe. A la vérité, il se demandait « si les feuilles volantes donneront les mêmes garanties qu'un registre ». Mais ce qui lui paraissait plus sérieux, c'est qu'on allait modifier quelques articles du Code civil : il aurait parfaitement admis qu'on étendît à tout le territoire de la France et à toutes les créances hypothécaires la loi du 8 mars 1910, applicable à la seule conservation d'Aix, mais il ne voulait pas que, pour une ré-

(1) La discussion de la proposition était inscrite à l'ordre du jour du 9 décembre 1915 (*J. Off.* du 10, Déb. parl., Sénat, p. 648) ; sur la demande de M. Chastenet, la discussion fut ajournée. La proposition fut donc discutée seulement le 16 décembre (*J. Off.* du 17 déc., déb. parl., Sénat, pp. 657 et s.). Toutes les citations que nous allons faire en sont extraites.

forme sans grande portée, pour substituer à « un registre relié à l'avance », un registre « relié après coup », on bouleversât des textes connus et appliqués depuis longtemps, alors qu'il n'y a là qu'une « question de manipulation intérieure qui n'intéresse pas le public, pas même les jurisconsultes ». Il s'indignait de « la familiarité avec laquelle, depuis quelque temps, on en use à l'égard du code civil ». Et ce lui était l'occasion de quelques virulentes critiques contre les réformateurs modernes, auxquels il était impossible que les sénateurs égayés par sa verve, ne fissent pas écho : « Qu'une question se pose devant les tribunaux, qui intéresse l'opinion, disait-il, et qu'un tribunal rende une décision qui heurte certaines idées, ceux qui les professent trouvent plus simple de faire intervenir le législateur. Et alors nous viennent de l'autre Assemblée quantité de propositions de loi, quelques-unes excellentes dans leur intention, tendant à modifier tel ou tel article du code civil. On ne légifère plus sur les principes, mais on légifère souvent à propos d'espèces. Cette manie, que nous subissons, qu'ont quelques-uns de marquer de leur empreinte le code civil, n'est pas toujours inoffensive. Elle évoque, dans mon esprit, ces Germains ancestralement grossiers qui vont successivement enfoncer leur clou dans la statue du maréchal Hindenburg, ou encore, pour aller chercher des exemples moins loin, ces touristes qui ne peuvent admirer un monument sans être immédiatement tentés d'y inscrire leur nom ».

Mais ce n'étaient là que des critiques de pure forme.

L'objection fondamentale était tout autre : « Je vois encore un inconvénient plus grave à la proposition qui sous est soumise, continuait M. Chastenet, inconvénient qui m'a fait monter à cette tribune pour la combattre : c'est que vous donnez le change sur une réforme très simple au demeurant, mais d'une autre importance et autrement urgente ». Et M. Chastenet développait un projet, qui lui est cher, la substitution au répertoire par noms de personnes, tel qu'il est actuellement tenu dans les conservations d'hypothèques, du répertoire par immeubles, l'introduction dans notre pratique hypothécaire du livre foncier. M. Chastenet a, en cette matière, un système complet, plus ingénieusement combiné, peut-être, que pratiquement réalisable. L'exposé qu'il en fit au Sénat convainquit, sans doute, la Haute Assemblée, car malgré une intervention de M. Théodore Girard, elle décida, par assis et levés, de ne pas passer à la discussion des articles. « Comme conséquence du vote qui vient d'être émis, déclara alors le Président du Sénat, M. Antonin Dubost, la proposition de loi n'est pas adoptée ». Tout le travail législatif patiemment poursuivi depuis sept mois devenait inutile.

§ III

M. Maurice Viollette a une qualité qu'il serait injuste de méconnaître : il est doué d'une persévérante patience. Comme le bœuf qui, après un long jour de travail, revient, le lendemain, achever le sillon commencé, il

reprend, sans se décourager jamais, la tâche qu'il s'était assignée. Le 16 décembre 1915, sa proposition de loi avait échoué sous le vote du Sénat ; le 19 décembre 1916, il déposa sur le bureau de la Chambre des députés, une seconde proposition de loi sur le même sujet (1).

A l'appui de cette nouvelle proposition, M. Violette, sans revenir sur les raisons déjà précédemment données par lui, invoquait, surtout, les circonstances actuelles. « L'état de choses créé par la guerre, disait-il, (2) nécessite cette réforme. Beaucoup de commis d'hypothèques, auxiliaires indispensables des conservations, sont tombés ou tomberont au champ d'honneur, d'autres iront chercher ailleurs un emploi mieux rémunéré. Les bureaux d'hypothèques seront donc, à la fin de la guerre, désorganisés au point de vue du personnel auxiliaire. Or, quelle sera la situation au moment de la reprise des délais prévue par la loi du 4 juillet 1915 ? Les inscriptions dont la péremption fut suspendue par le décret du 10 août 1914, c'est-à-dire les inscriptions d'au moins trois ou quatre années, seront à renouveler dans les six mois suivant la date fixée par le décret qui sera rendu en conformité de la loi précitée du 4 juillet 1915 (3). Avec un personnel restreint, dif-

(1) *J. Off.*, 1916, doc. parl., Ch. des Dép., Annexe n° 2800, pp. 1177 et s.

(2) *J. Off.*, doc. parl. 1906, Ch. des Dép., Annexe n° 2800, p. 1777.

(3) On sait que l'art. 2 de la loi du 5 août 1914, relative à la prorogation des échéances de valeurs négociables a autorisé le gouvernement à suspendre par décret les péremptions d'inscriptions hypothécaires. Cette suspension a été réalisée par le décret du 10 août 1914 et il a été

ficile à recruter, et inexpérimenté, la tâche sera difficile dans ces conditions, au-dessus des forces d'un conservateur. A la cessation des hostilités, il sera matériellement impossible de faire face à l'encombrement des conservations. La reprise des affaires se trouvera ainsi considérablement entravée (1).

M. Viollette se prévalait également d'un certain nombre d'adhésions recueillies soit parmi les professeurs des Facultés de Droit, soit dans quelques revues spéciales, soit, enfin, auprès des corporations intéressées à la modification projetée. Il y avait évidemment là, sinon une raison suffisante d'agir, du moins une sérieuse présomption que la réforme correspondait à un besoin ressenti par les spécialistes, tant théoriciens que praticiens, de la matière des hypothèques.

✓ décidé par la loi du 4 juillet 1915 (art. 4) que toutes les inscriptions dont le renouvellement aurait dû être opéré pendant la durée de la mobilisation, pourront valablement être renouvelées dans les six mois qui suivront la date indiquée pour chaque arrondissement judiciaire par un décret ultérieur.

(1) L'encombrement qui résultera du renouvellement en masse des inscriptions qui auraient dû être renouvelées depuis le début d'août 1914 et ne l'ont pas été par suite de la guerre, est un fait incontestable. Il ne faudrait pas, cependant, s'en exagérer la portée. Le nombre des renouvellements sera considérablement réduit par les circonstances économiques. L'émission à jet continu des billets de banque a, d'une part, augmenté dans des proportions considérables le capital circulant en France. Le paiement d'allocations et d'indemnités de toute nature aux mobilisés et à leurs familles a répandu des sommes relativement importantes dans des milieux où l'argent ne pénétrait autrefois que sous forme de salaires minimes. Enfin, l'élévation du prix de la vie a permis aux producteurs des gains considérables. Il y en a, surtout, pourrait-on dire sans véritable paradoxe, dans les mains de ceux qui, avant la guerre, n'étaient pas habitués à en avoir. De là cette conséquence

La proposition nouvelle ne reproduisait pas textuellement les termes de la proposition antérieure ; elle reprenait le texte amendé par la Commission sénatoriale. En somme, c'était la proposition telle qu'elle avait échoué devant l'opposition de M. Chastenet, qui était à nouveau soumise au Parlement. L'effort de son auteur tendait à faire considérer comme non avenu le vote de rejet du Sénat.

La proposition de M. Viollette fut renvoyée à la Commission de législation civile et criminelle. Elle y subit quelques remaniements proposés, d'une part, par la conférence des avoués des départements, la Chambre des Notaires de Paris, le Comité des Notaires des Départements et l'Association des conservateurs des Hypothèques et, d'autre part, par le Ministre des Finances. Fort de ces hautes adhésions, M. Viollette, chargé de faire, au nom de la Commission, le rapport sur la proposition de loi qu'il avait lui-même déposée, se bornait à les énumérer avec complaisance (1).

Il rappelait une fois encore le précédent de la Conservation des hypothèques d'Aix-en-Provence, auquel il

qu'un grand nombre de débiteurs payent leurs dettes, à la campagne, tout au moins. Les débiteurs se libèrent et personne n'emprunte, non, certes que les prêteurs manquent, mais parce que les emprunteurs ne se présentent pas. Parmi les petits propriétaires l'argent abonde et la terre atteint des prix qu'elle n'avait jamais connus, parce que tous les paysans veulent échanger pour des biens au soleil le papier qu'ils ont en mains, de la valeur duquel ils ne sont, malgré tout, jamais très sûrs. Ils achètent très cher et ils payent comptant. C'est un fait que constatent tous les notaires de campagne.

(1) *J. Off.*, 1917, doc. parl., Ch. des Dép., Annexe n° 2957, pp. 110 et s.

en adjoignait deux autres, l'un tiré de la loi du 15 juin 1878 (1), pour la conservation de Tulle ; l'autre tiré de la loi du 6 août 1910 (2) pour la conservation de Saint-Pierre (Martinique). Ces deux bureaux ayant été détruits, celui de Tulle, le 24 octobre 1877, par un incendie ; celui de Saint-Pierre, le 8 mai 1902, par l'éruption du volcan qui anéantit la ville, il devint indispensable d'en reconstituer les archives. C'est le but de ces deux lois, rédigées presque dans les mêmes termes. Parmi les diverses mesures auxquelles elles ont recours se trouve une disposition (art. 10), indiquant que les documents ayant servi à reconstituer les inscriptions, « classés suivant l'ordre de date et le numéro des formalités, seront réunis dans des liasses correspondant au volume détruit. » Chaque liasse sera reliée séparément. Les volumes seront cotés et paraphés par première et dernière », par le président du tribunal. Cette mesure essentiellement transitoire, s'expilquait, dans l'un et l'autre cas, par la nécessité de procéder avec rapidité à la reconstitution des archives disparues. On pouvait en tirer argument en faveur de l'économie de temps assurée par la réforme projetée, économie de temps que personne ne mettait en doute, du reste. Il était difficile d'affirmer que, n'ayant pas donné lieu à de graves difficultés dans les limites restreintes où elle avait été appliquée, elle ne provoquerait pas de désordres plus considérables lorsque son application serait généralisée et

(1) *J. Off.*, du 16 juin 1878.

(2) *J. Off.*, du 10 août 1910.

qu'elle serait partout, en France, et pour toutes les inscriptions futures, substituée aux errements actuellement suivis.

Quoi qu'il en soit, la proposition ainsi amendée ne souleva, à la Chambre des députés, aucune opposition. Elle fut votée sans discussion le 1^{er} mars 1917 (1) et transmise au Sénat le 8 mars suivant (2). La commission, chargée de l'examen, confia à M. Théodore Girard, qui avait déjà fait le rapport de la première proposition Viollette, le soin de rédiger le rapport nouveau.

Le 25 octobre 1917, M. Théodore Girard déposait son rapport (3). Quelques modifications relativement importantes avaient été faites au texte voté par la Chambre. Cette fois, la proposition ne souleva au sein de la Haute Assemblée, aucune opposition. Elle fut votée sans débats le 13 décembre 1917 (4).

Ayant été modifiée par le Sénat, elle dut revenir encore devant la Chambre des députés. Transmise le 20 décembre 1917 (5), elle fut, dès le 31 janvier 1918, l'objet d'un rapport de M. Maurice Viollette (6), qui concluait, pour en finir, à l'adoption pure et simple du texte voté par le Sénat. C'est ce qui fut fait. La proposition fut adoptée sans débats le 7 février 1918 (7) et

(1) *J. Off.*, 1917, Déb. parl., Ch. dép., p. 525.

(2) *J. Off.*, 1917, doc. parl., Sénat, n° 74, p. 164.

(3) *J. Off.*, 1917, doc. parl., Sénat, Annexe n° 349, pp. 678 et s.

(4) *J. Off.*, du 14 décembre 1917, Déb. parl., Sénat, p. 1055.

(5) *J. Off.*, doc. parl., Ch. des Dép., Annexe n° 4104, p. 2040.

(6) *J. Off.*, doc. parl., Ch. des Dép., Annexe n° 4267, p. 129.

(7) *J. Off.* du 9 février 1918, Déb. parl., Ch. des Dép., p. 374.

promulguée le 1^{er} mars suivant (1). La réforme si péniblement élaborée, avait enfin abouti.

§ IV

Aux termes de l'art. 6 de la loi du 1^{er} mars 1918, cette loi devait être applicable trois mois après sa promulgation. Une instruction de la régie du 17 mai 1918 (2) prévoyait, en conséquence, qu'elle entrerait en vigueur le 4 juin 1918.

Entre temps, un décret du 29 mars 1918 (3), prévu par l'art. 1^{er} de la loi du 1^{er} mars et qui, aux termes de l'art. 6 de la même loi, devait être rendu dans les trente jours de la promulgation de ladite loi, était venu régler la forme des bordereaux hypothécaires et le coût des formules.

Tout était donc prêt pour l'application à la date prévue. Mais déjà, lorsque cette date arriva, la loi du 1^{er} mars 1918 n'était plus telle qu'elle avait été publiée quelques semaines auparavant. La loi du 31 mai 1918 (4) avait déjà modifié un alinéa de l'art. 2148, c. civ., tel qu'il était rédigé par la loi du 1^{er} mars (5).

(1) *J. Off.* du 3 mars 1918.

(2) Instruction n° 3544. Cette instruction a été publiée notamment dans la *Revue du Notariat et de l'Enregistrement*, sous l'art. 17422, année 1918, pp. 511 et s.

(3) *J. Off.*, du 2 avril 1918.

(4) La loi du 31 mai 1918 a fait l'objet d'une double publication. On en trouvera le texte au *J. Off.* du 2 juin 1918, et au *J. Off.* du 30 juin 1918.

(5) Cette loi qui avait pour but de réparer une erreur de rédaction de la loi du 1^{er} mars 1918, a été votée sans débats par les deux Chambres.

Le soir du 3 juin 1918, cependant, dans toutes les conservations d'hypothèques de France, d'Algérie et des Colonies (1), le registre des inscriptions a dû être clos et les conservateurs ont dû faire suivre l'arrêté quotidien du registre de la mention suivante : « Le présent registre a été clos le 3 juin 1918, après la fermeture du bureau, conformément aux prescriptions de l'article 6 de la loi du 1^{er} mars 1918, et de l'article 11 du décret du 29 mars 1918, qui édictent la suppression du registre des inscriptions » (2).

Nous allons étudier, dans les pages qui vont suivre, la portée et l'économie de cette réforme.

(1) L. du 1^{er} mars 1918, art. 7.

(2) Instruction du 17 mai 1918, n^o 3544, art. 36.

CHAPITRE II

Objet de la Réforme

§ I. — Le Registre des Inscriptions. — Mécanisme de l'inscription. — Inconvénients. — § II. — Système nouveau. — Risques. — Forme matérielle des bordereaux. — Manuscrit ou imprimé. — Dactylographie. — § III. — Collationnement des bordereaux. — Certificat de conformité. — § IV. — Qui peut prendre inscription. — Représentant du créancier. — § V. — Formalités de l'inscription. — § VI. — Teneur des bordereaux. — Désignation du créancier. — Domicile élu. — Sociétés. — Hypothèque des obligataires. — Obligations au porteur. — § VII. — Désignation du débiteur. — Progrès réalisé par la loi. — Erreurs possibles. — § VIII. — Désignation de la créance. — Date et nature du titre. — Montant de la créance. — § IX. — Désignation des biens hypothéqués. — Indications cadastrales. — Le contre-projet de M. Guillaume Chastenet. — Difficultés d'application. — Tendances de la jurisprudence. — § X. — Caractère exclusif des mentions des bordereaux.

§ I

La réforme opérée par la loi du 1^{er} mars 1918 consiste essentiellement dans la suppression du Registre des inscriptions hypothécaires.

Le Registre des inscriptions, comme les autres regis-

tres hypothécaires, d'ailleurs, a été institué par la loi du 21 ventôse an VII (art. 16). C'est un registre coté et paraphé, par première et dernière, par un juge du tribunal de l'arrondissement (art. 2201 C. civ.). Il est de grand format et divisé en cinq colonnes ; les deux premières doivent indiquer le numéro et le volume du Répertoire où est mentionnée l'inscription ; la troisième sert à relater les changements de domicile et les subrogations ; dans la quatrième figure le texte du bordereau ; la cinquième reçoit mention des radiations.

Lorsqu'une inscription est requise, le Conservateur la mentionne immédiatement, avec un numéro d'ordre, sur un registre spécial appelé Registre des dépôts. Ulérieurement, il copie le bordereau intégralement dans la colonne du Registre d'inscriptions destiné à cet usage (1). Cette copie est exécutée à raison de treize syllabes à la ligne et de trente lignes à la page. Des deux bordereaux, qui lui ont été remis pour procéder à l'inscription, il en garde un et rend l'autre au créancier, après avoir certifié sur ce bordereau qu'il a fait l'inscription (art. 2150 C. civ.). En outre, il mentionne

(1) L'art. 2150, c. civ., se borne à exiger que le conservateur fasse mention sur son registre du contenu des bordereaux. Mais cette prescription a été étendue par l'interprétation de l'administration. Une décision du ministre des finances du 11 février 1865 déclare que les bordereaux doivent être intégralement reproduits sur le Registre d'inscriptions et la solution de l'administration de l'enregistrement du 19 janvier 1893 (*Rép. gén. de l'Enreg.*, art. 8314) indique que cette décision « n'a pas pour objet d'établir une réglementation d'ordre intérieur » et que « son véritable but a été de rappeler aux conservateurs les obligations que leur impose le Code civil ».

sur le Répertoire, au compte du débiteur, l'inscription prise et il relate, dans les colonnes prévues à cet effet, au Registre des inscriptions, le numéro et le volume du Répertoire où le compte est ouvert.

Ces divers registres ne sont pas à la disposition du public. Les agents de l'administration en ont, seuls, communication. Lorsqu'un particulier veut connaître les inscriptions qui grèvent tel immeuble, il n'a pas le droit de rechercher lui-même les registres où ces inscriptions figurent et d'en prendre personnellement connaissance. Il demande par écrit un état des inscriptions qui existent sur le propriétaire de cet immeuble. Le conservateur des hypothèques se reporte au compte ouvert à ce propriétaire, dans le Répertoire. Toutes les inscriptions y figurant sont relevées sur l'état et celui qui a demandé la situation hypothécaire de l'immeuble est ainsi mis à même de connaître sinon tous les privilèges d'hypothèque dont est grevé l'immeuble, au moins tous les privilèges et hypothèques dont l'inscription est requise par la loi pour la conservation des droits du créancier.

Il n'est pas d' difficile de se rendre compte de toutes les chances d'erreur que présente cette façon de procéder. Le conservateur, en relevant les diverses inscriptions qui doivent figurer sur l'état demandé, peut oublier une inscription. Il est possible qu'au moment où l'inscription a été prise, on ait oublié de la mentionner au Répertoire. Bien que régulièrement mentionnée au Répertoire, elle a pu être inexactement copiée sur le Registre d'inscriptions. Il peut arriver enfin qu'elle n'ait

pas été inscrite, ou même, quoique théoriquement la chose soit à peu près impossible, qu'elle n'ait pas été mentionnée sur le Registre des Dépôts.

D'autre part, toutes les formalités ayant été rigoureusement remplies, le conservateur des hypothèques fournira néanmoins un état inexact, si l'inscription, par une confusion de noms toujours facile à commettre, a été inscrite au compte d'un tiers et non à celui du débiteur réellement grevé, ou si le conservateur, par suite d'une réquisition d'état qui lui est adressée, délivre un état des inscriptions grevant un homonyme du débiteur au sujet duquel l'état est demandé (1).

Toutes ces erreurs peuvent être commises aisément. Il suffit pour cela d'une inattention à peu près impossible à éviter dans le grand nombre de formalités que doit remplir un conservateur des hypothèques et de demandes auxquelles il doit satisfaire. Même dans un petit bureau, le conservateur ne peut, d'ordinaire, tout faire par lui-même. Il est secondé, à tout le moins, par un premier commis, souvent par un personnel très considérable, d'autant plus considérable que le bureau est plus important. Les salaires alloués à ces employés sont forcément modestes et ne permettent d'obtenir, à de rares exceptions près, qu'un personnel de petite instruction, auquel il serait imprudent de faire une trop

(1) On ne parle pas ici du cas où l'état est insuffisant pour faire connaître la situation hypothécaire de l'immeuble, parce que, demandé au nom du propriétaire actuel de l'immeuble, il ne fait et ne peut faire mention des charges qui grevent cet immeuble du fait de précédents propriétaires.

large confiance (1). Il restera toujours, même après le travail le plus acharné du conservateur, de grandes chances qu'une erreur soit commise. Il est inévitable qu'il en soit ainsi. Tout ce qu'un conservateur peut souhaiter, c'est que ces erreurs ne portent que sur des points de détail qui n'engagent pas sa responsabilité (2).

Toute mesure qui, en allégeant les fonctions du conservateur des hypothèques, diminuera les chances d'erreurs dans lesquelles il peut tomber, devra donc être approuvée en principe.

C'est précisément à ce résultat que tend à aboutir la suppression du registre des inscriptions prescrites par la loi du 1^{er} mars 1918.

Des deux bordereaux, exigés par l'art. 2148 c. civ., le conservateur en rendait un et gardait l'autre. Celui-ci, réuni en une liasse avec d'autres bordereaux, allait grossir les archives de la conservation. C'est seulement au cas assez rare où une contestation s'élevait au sujet du texte comparé du Registre d'inscriptions et du bordereau remis au créancier, qu'il devenait utile de les confronter, l'un et l'autre, avec le bordereau gardé par

(1) Un arrêté du ministre des Finances du 13 juillet 1908 a cherché à obtenir une certaine stabilité dans le personnel des commis, en leur donnant, après cinq ans d'exercice, des garanties contre un renvoi injustifié. V. à ce sujet Maguéro. — *Traité alphabétique des droits d'enregistrement*, 2^e éd., V. *Hypothèque*, n^o 409, p. 961, note 1.

(2) On aura une idée des difficultés auxquelles se heurtent les conservateurs lorsqu'on saura que dans telle conservation de 1^{re} classe de produit médiocre d'une petite ville de l'ouest de la France, il n'était pas rare, au début de ce siècle, que les dépôts et les demandes d'états atteignent ou même dépassent la centaine dans une même journée.

le conservateur, pour décider si la différence de rédaction incriminée provenait d'une erreur du rédacteur du bordereau ou d'une erreur du copiste de la conservation des hypothèques, et pour établir, par suite, les responsabilités de chacun.

Dès longtemps, on avait indiqué le double emploi fait par le Registre d'inscriptions et par les bordereaux mis en liasse. « Le Registre des inscriptions, écrivait Garnier (1), fait double emploi avec les duplicata des bordereaux qui sont enliassés au bureau après qu'ils ont été copiés sur le registre. Ce registre n'a d'autre objet que de débiter du papier timbré et de subventionner des copistes » (2).

Désormais, le Registre d'inscriptions étant supprimé, le bordereau gardé par le conservateur fera directement foi de l'inscription. On évitera ainsi la perte de temps qui résultait de la copie des bordereaux sur le registre. On évitera les chances d'erreur que faisait courir cette copie.

(1) *Répertoire général et raisonné de l'Enregistrement*, 7^e éd., V^o, Hypothèque n^o 698. (On sait que, dans cette édition, le mot *Hypothèque* ne figure pas à son rang alphabétique, mais a été publié à la fin du sixième et dernier volume de l'ouvrage).

(2) Quelque reproche qu'il soit possible d'adresser au régime qui vient d'être aboli, on ne saurait oublier toutefois qu'en Belgique il avait été maintenu par la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, qui a souvent été invoquée au cours des travaux préparatoires de la loi du 1^{er} mars 1918, comme ayant institué un régime très supérieur au nôtre. L'art. 83 de la loi belge consacre sur ce point le régime français : nécessité des deux bordereaux, dont l'un est remis aux parties, et l'autre gardé par le conservateur, et, de là, copié sur un registre spécial. V. *Pandectes belges*, V^{is} *Bordereau d'inscription hypothécaire*, n^o 32, et *Hypothèque (en général)*, n^o 496.

Ces avantages sont certains. Mais la réforme n'est pas sans quelques inconvénients. Un registre, surtout un registre coté et paraphé comme l'était le Registre des inscriptions, éliminait toutes les chances de pertes et réduisait au minimum celles de faux. Les bordereaux, substitués au Registre, les font naître ou les multiplient. D'autre part, antérieurement à la réforme, les bordereaux qui avaient servi à l'inscription, ne présentaient aux yeux des tiers aucune valeur. L'inscription était tout. C'était elle qui faisait foi. Les bordereaux n'avaient d'autre rôle que de déterminer, dans les rapports du conservateur et des parties, à qui incombait la faute d'une inscription erronée. Quel titre fera foi désormais ? Et si les deux bordereaux sont dissemblables, lequel devra être tenu pour bon ?

La façon dont ces problèmes ont été ou devront être résolus n'est pas indifférente. Nous allons l'examiner avant d'étudier comment on s'inscrit sous le régime de la loi nouvelle et ce que doivent contenir les nouveaux bordereaux.

§ II

Les risques de fraude impliqués par la substitution des bordereaux classés au Registre des inscriptions n'ont pas échappé aux auteurs de la réforme. M. Chastenet les avait évoqués dans le discours par lequel il fit échouer la première proposition Violette. Peut-être même ces craintes contribuèrent-elles, pour une large

part, à cet échec. Le Sénat, en effet, paraît en avoir été vivement touché.

En pareil cas, le risque est multiple. Il peut résulter d'une erreur comme de l'intention frauduleuse, et il peut se produire soit par altération, soit par supposition, soit par suppression, soit par déplacement.

Il se peut, — c'est le faux classique, — qu'un individu modifie le texte même du bordereau. La créance garantie par l'hypothèque est de vingt mille francs. Le débiteur grattera ou fera gratter ce chiffre, et plus ou moins habilement, y substituera cinq mille. Il n'est pas besoin d'insister sur les bénéfices qu'il pourrait retirer de ce crime : son crédit se trouverait accru de toute la valeur dont son patrimoine aurait été frauduleusement libéré. Le faux était possible sur le Registre des inscriptions, comme il l'est sur le bordereau. Malgré tout, il était plus difficile.

Il est plus facile d'altérer une feuille volante qu'un registre. On remarquera moins aisément l'altération d'une écriture inconnue ou mal connue, comme sera, d'ordinaire, celle de l'auteur du bordereau, que l'altération de l'écriture familière de l'un des commis de la conservation, fixée sur un registre que ce commis aura, peut-être, à feuilleter, lui-même, tous les jours.

Le faux pourra être commis par supposition. Quelqu'un présentera à l'inscription une créance imaginaire ou, sans avoir suivi la procédure régulière, introduira dans la liasse des bordereaux le bordereau d'inscription d'une hypothèque inexistante. La première hypothèse, qui pouvait également se réaliser avec le Regis-

tre des inscriptions, n'a pratiquement aucune importance, parce qu'elle exige un tel concours de faux en écritures publiques, elle présente de si grandes chances d'être découverte et offre à son auteur si peu d'avantages qu'un homme sensé, si criminel soit-il, hésitera à en courir les risques. Au contraire, l'introduction subreptice d'un bordereau dans la masse des bordereaux réguliers, si elle ne présente pas un plus grand intérêt pour celui qui l'opère, a, tout au moins, cet avantage qu'elle peut s'accomplir sans d'excessives difficultés.

Ce faux peut être commis par suppression. Un débiteur fait disparaître le bordereau d'inscription existant contre lui. L'intérêt qui le fait agir est évident. Les moyens de parvenir à ce résultat sont relativement faciles. Cette suppression est d'autant plus tentante pour le débiteur qui tient, ne fût-ce que pendant quelques jours, à pouvoir justifier d'un crédit qu'il n'a pas, qu'elle peut ne pas être l'œuvre d'un faussaire, mais le résultat d'une erreur. Il est possible que par inattention le bordereau s'égare dans l'une des manipulations auxquelles il sera forcément soumis avant d'être définitivement fixé dans un volume quasi-intangible. Le régime aboli ne connaissait pas ce danger et, le bordereau dûment inscrit sur le Registre, toute suppression devenait impossible, sans lacération d'une ou de plusieurs pages cotées et paraphées du Registre.

Enfin, — et c'est encore là un risque nouveau, — le faux peut résulter d'un déplacement du Bordereau. Un créancier substitue son bordereau au bordereau d'un créancier inscrit avant lui, de façon à lui être préféra-

ble. La substitution peut être la manifestation d'une volonté frauduleuse ; elle peut être le résultat d'une erreur. Les difficultés éventuelles de la preuve sont un appât pour celui qui serait tenté de la commettre.

L'art. 2 de la loi du 1^{er} mars 1918, qui a modifié l'art. 2150 C. Civ., a édicté diverses dispositions de nature à empêcher, ou du moins, à rendre plus difficiles les falsifications qui viennent d'être indiquées.

Si le Registre des Inscriptions est supprimé, le Registre de dépôt est, au contraire, maintenu et il va jouer dans l'inscription un rôle de premier plan. Le conservateur continuera, comme par le passé, (art. 2200 C. civ.) d'y faire mention du dépôt des bordereaux et la date de l'inscription sera déterminée par la date de la mention portée au Registre de dépôt. Toute supposition, toute suppression, tout déplacement d'un bordereau sera donc immédiatement révélé au conservateur des hypothèques par le simple rapprochement de la liasse des bordereaux avec le Registre de dépôt (1).

En outre, pour que des substitutions frauduleuses ne puissent pas être opérées, ou pour que, du moins, elles soient rendues plus difficiles, le conservateur des hypo-

(1) Une difficulté pourra se produire lorsqu'un bordereau irrégulier en la forme doit être ultérieurement remplacé par un bordereau régulier. « La substitution sera constatée par un enregistrement pour ordre au Registre des dépôts ». (Décr. du 29 mars 1918, art. 8). En pareil cas on se trouvera donc en présence de deux inscriptions au Registre des dépôts : celle du bordereau irrégulier qui fixe la date de l'inscription et celle du bordereau régulier en la forme qui n'a d'autre effet que de constater la régularisation de l'inscription. Il y a là une possibilité de confusion.

thèques est tenu d'apposer sur chaque bordereau, — sans qu'il y ait lieu de distinguer entre celui qu'il garde entre ses mains et celui qu'il devra rendre au requérant, — un numéro d'ordre correspondant au classement du bordereau conservé par lui dans la liasse de bordereaux à laquelle il doit le joindre (1). Il cote et paraphe les pages de chacun des bordereaux et approuve les renvois et les mots nuls (2).

Les bordereaux conservés par le conservateur sont réunis en liasse par ses soins dans l'ordre fixé par le numéro qu'il leur a attribué d'après la date à laquelle le dépôt a été effectué. Chaque liasse doit comprendre de 195 à 200 rôles (3), sans pouvoir, en aucun cas, dépasser ce dernier chiffre. Dans chaque volume, les bordereaux sont numérotés, la numérotation commençant toujours au numéro un (4).

En attendant que la liasse soit complète et pour éviter les chances de perte qui, pendant cette période, attei-

(1) Aux termes du nouvel art. 2150 c. civ., le bordereau remis à l'intéressé doit contenir la mention de la date du dépôt, le volume et le numéro de classement du bordereau laissé aux archives.

(2) Instruction du 17 mai 1918, n° 3544, art. 28.

(3) On sait que le rôle est une feuille simple, ou deux pages. Chaque liasse aura donc de 390 à 400 pages au maximum.

(4) *Instruction du 17 mai 1918, n° 3544, art. 28.* Cette prescription, qui se justifie parfaitement en théorie, peut, pratiquement, présenter quelques inconvénients. Au cas où les derniers bordereaux de la liasse sont reçus en assez grand nombre le même jour, il est possible que le conservateur ne puisse immédiatement se rendre compte si certains d'entre eux doivent figurer dans la liasse presque achevée ou dans celle qui va être commencée. S'il les place à tort dans la première liasse, il peut être appelé à les reporter dans la seconde. De là un changement de numérotation qui n'est pas sans présenter des inconvénients.

gnent le maximum, les conservateurs doivent provisoirement réunir les bordereaux au moyen d'une reliure mobile qui, si elle ne fait pas disparaître les possibilités de suppressions, substitutions ou interversions frauduleuses, enlève, du moins, aux bordereaux leurs caractères de feuilles volantes et, par le fait, écarte la majeure partie des pertes involontaires qu'on aurait pu redouter.

Dès qu'une liasse est complète, une reliure fixe est substituée à cette reliure mobile par les soins d'un homme du métier, dans le bureau même du conservateur des hypothèques (1). Cette reliure doit être particulièrement solide et constituer l'équivalent des registres employés avant l'application de la loi nouvelle (2).

Pour que la reliure soit possible, il est nécessaire que les bordereaux soient conformes à un modèle unique. S'ils étaient, par exemple, de format différent, la reliure ne pourrait en être effectuée que dans de mauvaises conditions. D'autre part, comme diverses annotations doivent nécessairement ou peuvent éventuellement être inscrites sur le bordereau, il est indispensable, non seulement que ces bordereaux aient le même

(1) Le nouvel art. 2150, c. civ., spécifie expressément : « Les bordereaux destinés aux archives seront reliés *sans déplacement*, par les soins et aux frais des conservateurs ». Il est inutile d'insister sur les désagréments matériels de ce procédé, d'ailleurs indispensable pour éviter les fraudes.

(2) L'instruction du 17 mai 1918, art. 29, insiste avec juste raison sur la nécessité de la reliure mobile et la solidité de la reliure fixe. Elle prescrit des vérifications spéciales à ce sujet aux employés supérieurs chargés de la surveillance des conservations.

format, mais même qu'ils soient rédigés d'après un modèle établi par l'Administration. C'est ce qui a été fait par le décret du 29 mars 1918, rendu en exécution de l'art. 1^{er} de la loi du 1^{er} mars 1918.

Jadis, il n'en était pas ainsi. Le bordereau ne jouait pas le rôle essentiel qu'il joue actuellement. Sa forme matérielle ne présentait vraiment aucune importance. Comme les bordereaux devaient originairement être rédigés sur papier timbré, les notaires, soucieux d'épargner à leurs clients des frais inutiles, avaient pris l'habitude de les écrire sur papier timbré à 0 fr. 60 (1). Ce format s'était généralement conservé, même après que les bordereaux purent être rédigés sur papier libre (2). Souvent, d'ailleurs, un seul bordereau était écrit sur une feuille spéciale, l'autre, celui que le créancier conservait, était copié au pied du titre en vertu duquel l'inscription était requise. En aucun cas, une forme matérielle quelconque n'était imposée. Toutes les mentions, dont la présence était exigée par la loi, avaient pour but de satisfaire à l'accomplissement des conditions de fond, sans lesquelles l'inscription ne pouvait être valable.

La forme matérielle du bordereau joue, au contraire, désormais, un rôle de premier plan. Le décret du

(1) Le prix du papier timbré à soixante centimes a été porté à un franc sans décimes, par l'art. 19 de la loi du 20 juin 1918; c'est le papier appelé officiellement « demi-feuille de petit papier ».

(2) La loi du 27 juillet 1900 avait permis de rédiger les bordereaux sur papier libre et substitué un droit proportionnel d'inscription aux droits antérieurement perçus.

29 mars 1918, art. 1^{er}, ordonne que les bordereaux seront rédigés sur des feuilles « ayant le même format et la même qualité que le papier timbré de la dimension du grand papier à 2 fr. 40 (1) ». Ces feuilles, qui seront fournies par l'Administration et mises en vente dans les bureaux d'enregistrement, les conservations d'hypothèques et les distributions auxiliaires de papier timbré, devront être obligatoirement employées pour la rédaction des deux bordereaux (2). La loi ne distingue pas entre eux : il est donc impossible, actuellement, de suivre les anciens errements et d'inscrire l'un d'eux sur le titre de créance du requérant.

Les feuilles destinées à la rédaction des bordereaux d'inscription sont divisées en trois colonnes : la première constitue une marge réservée pour la reliure, la

(1) Aux termes de l'art. 19 de la loi du 29 juin 1918, le prix de la feuille de grand papier a été porté à quatre francs. C'est donc sur papier de cette dimension que devra être écrit le bordereau.

(2) Le prix des feuilles pour bordereau a été fixé à 0 fr. 10 pour les feuilles simples et 0 fr. 20 pour les feuilles doubles. Les feuilles intercalaires sont vendues 0 fr. 10 ou 0 fr. 05, selon qu'elles sont doubles ou simples. Ces formules sont payées par les receveurs et les conservateurs, au moment où elles leur sont livrées, sous déduction d'une remise de 5 % qui leur est accordée pour compenser les déchets, pertes, ou détérioration d'imprimés. (Instruction du 17 mai 1918, n° 3544, art. 33). On se plaint généralement, depuis l'entrée en vigueur de la loi, de la parcimonie de l'administration. Beaucoup de bureaux d'enregistrement, ou même de conservations, notamment en Limousin et en Périgord, ne sont pas pourvus de feuilles pour bordereaux ou n'en ont qu'une provision insuffisante. Il est probable, d'ailleurs, que cette insuffisance ne sera que passagère et qu'elle cessera avec les difficultés d'approvisionnement provoquées par la guerre. Quoi qu'il en soit, cette lacune n'a pas laissé de soulever, dans certains milieux, de vives récriminations contre la loi nouvelle.

deuxième doit recevoir le texte du bordereau ; elle est réglée à raison de quarante-cinq lignes à la page ; la troisième est laissée en blanc par les parties. Le conservateur doit, à l'occasion, y inscrire les différentes mentions (subrogations, radiations, etc.), qui peuvent devenir nécessaires. C'est là le point sur lequel l'infériorité du nouveau système sur le précédent, apparaît le plus nettement. L'ancien registre possédait, à chaque page, une colonne spéciale pour les subrogations, et une colonne pour les radiations. Appelé à faire des recherches sur l'état des inscriptions concernant un individu, le conservateur voyait d'un coup d'œil si l'inscription avait été radiée ou si elle avait été l'objet d'une subrogation. Désormais, il devra suivre attentivement les diverses mentions de la colonne unique et faire les distinctions nécessaires. Il en résultera pour lui une perte de temps et des chances d'erreur que l'ancien procédé ne comportait pas (1).

Cette perte de temps et ces chances d'erreur seront accrues par le fait de la variété des écritures employées dans les bordereaux. Autrefois, le même commis copiait successivement tous les bordereaux sur le Registre des inscriptions ; il en avait une longue habitude. Comme avait fait antérieurement le commis qui

(1) Pour parer, dans la mesure du possible, à cet inconvénient, l'Instruction du 17 mai 1918, n° 3544, recommande aux conservateurs de distinguer chacune de ces mentions par l'apposition d'une griffe portant en lettres majuscules, l'indication : *Subrogation*, *Radiation*, etc. (art. 30).

l'avait précédé dans cet emploi, il distinguait de la même manière les diverses parties du bordereau, écrivant par exemple, en plus gros caractères, le nom du débiteur ou le lieu de la situation des biens grevés. De registre en registre, ces habitudes de rédaction se transmettaient. Le conservateur, pour une recherche, était immédiatement renseigné. Sans lire le bordereau, il en voyait, à l'instant, les traits essentiels. Désormais, il n'en sera plus de même : devant la multiplicité des écritures et, surtout, des procédés de rédaction, le conservateur sera obligé de suivre longuement chaque bordereau. Laissez passer quelques années du nouveau régime et croître le nombre des liasses à consulter, les recherches deviendront extrêmement pénibles. Il n'est pas téméraire d'affirmer que le temps gagné à l'inscription par la suppression du Registre sera perdu ultérieurement dans les recherches nécessitées par les demandes d'état. (1).

L'Administration de l'Euregistrement a cherché à réduire, autant que possible, les pertes de temps et les chances d'erreur résultant des difficultés de recherches, en créant un type de feuilles portant, dans la co-

(1) Ce serait, d'ailleurs, une erreur de croire que le gain de temps au moment de l'inscription sera aussi considérable qu'on serait tenté de le supposer. Les diverses mentions au moyen desquelles le législateur a très sagement protégé le bordereau contre les dangers de falsification prendront d'autant plus de temps qu'elles devront, pour une bonne part, être l'œuvre personnelle du conservateur. Du reste, la reliure mobile, puis, plus tard, la reliure fixe, occasionneront de nouvelles pertes de temps. La reliure fixe nécessitera l'immobilisation du registre pendant plusieurs jours, d'où accumulation de travail, retards, etc.

bonne réservée à l'inscription, la mention imprimée des diverses indications que doit contenir un bordereau avec un espace libre entre chacune d'elles, pour permettre au rédacteur du bordereau de les y faire figurer à leur place. Malheureusement, étant donnée la longueur variable des bordereaux, il a été indispensable de prévoir que tous les bordereaux ne pourraient être dressés sur ce modèle et d'autres feuilles ont dû être mises en vente, qui laissent absolument en blanc, la colonne réservée à la rédaction du bordereau. On peut espérer, toutefois, que l'emploi des feuilles du premier type se généralisera. Il en résulterait pour le conservateur comme pour le public, à la fois une plus grande rapidité et une sécurité plus complète.

Si l'Administration a créé un type de bordereaux avec formules imprimées, c'est parce qu'il n'est pas nécessaire que le bordereau soit entièrement manuscrit. Le nouvel art. 2148 C. civ., déclare expressément que les notaires qui dressent les bordereaux d'inscription sur bordereaux « seront, soit manuscrits, soit imprimés ». Cette disposition a été introduite dans le texte « pour répondre au désir très légitime du Crédit foncier et des notaires qui dressent les bordereaux d'inscription sur des formules *imprimées* » (1).

Le décret du 29 mars 1918, art. 5, a ajouté une précision au texte de la loi nouvelle. « Ne seront considérés comme imprimés, dit-il, que les bordereaux obte-

(1) Rapport de M. Viollette du 2 février 1917, *J. Off.*, 1917, doc. parl., Ch. des Dép., Annexe n° 2957, p. 112.

nus à l'aide de machines utilisant l'encre d'imprimerie. » Et l'Instruction du 17 mai 1918, n° 3544, art. 17, en conclut que le nouvel article 2148 prohibe « les bordereaux écrits au crayon encre, polycopiés ou dactylographiés ». Elle s'appuie, pour en décider ainsi, sur le rapport de M. Théodore Girard au Sénat, du 16 novembre 1915. Ce rapport dit, en effet : « Nous pensons qu'il est bon d'indiquer que les bordereaux doivent être manuscrits, pour éviter des fautes et des erreurs qui peuvent se retrouver dans une dactylographie » (1). Mais on remarquera, d'une part, que ce rapport a été fait sur la première proposition Viollette, laquelle a été repoussée par le Sénat à la suite des critiques de M. Chastenet, le 16 décembre 1915 (2), et, d'autre part, que la partie du rapport visée commentait un texte où il était expressément indiqué que les bordereaux devaient être manuscrits. Ultérieurement, ce texte a été modifié ; il y a été introduit une disposition formelle autorisant l'emploi de l'imprimerie. Dès lors, dans le rapport qu'il a fait sur la proposition ainsi modifiée, M. Girard n'a pas renouvelé les réserves qu'il avait inscrites dans son premier rapport (3). Il en résulte jusqu'à l'évidence que pour commenter le texte nouveau dans les parties par lesquelles il diffère du texte primitif, ce n'est pas le premier rapport de M. Girard qui peut être invoqué, c'est le second rapport. C'est donc de sa seule autorité que l'Administration de l'Enregistre-

(1) *J. Off.*, 1915, doc. parl., Sénat. Annexes, n° 383, p. 281.

(2) *V. Supra*, Ch. 1^{er}, § II, pp. 26 et s.

(3) *J. Off.*, 1917, doc. parl., Sénat Annexe n° 349, p. 678.

ment prohibe le crayon encre, la polycopie et la dactylographie dans la rédaction des bordereaux.

Je passerai, à la rigueur, condamnation sur le crayon encre, qui peut, peut-être, ne pas paraître indélébile, et sur la polycopie qui ne présentera jamais, en cette matière, un véritable intérêt pratique ; mais il me paraît impossible d'admettre la prescription de la dactylographie. L'emploi de la machine à écrire tend de plus en plus à se généraliser. Les fautes que cet emploi comporte ne sauraient être considérées comme plus fâcheuses que les fautes d'orthographe d'un manuscrit quelconque. C'est à celui qui emploie ce procédé qu'il appartient de choisir une dactylographe expérimentée comme il appartient au notaire de choisir un clerc qui possède la grammaire française assez pour ne pas commettre de fautes.

D'ailleurs, le texte de l'art. 2148, c. civ., est formel : les bordereaux seront imprimés ou manuscrits. On ne peut pas ne pas ranger un texte dactylographié dans l'une ou l'autre de ces catégories. Ce n'est pas un manuscrit. Soit, c'est donc un imprimé. Peut-on sérieusement prétendre, comme paraît le faire le décret, que la nature de l'encre employée soit le criterium qui permettra de distinguer le texte imprimé de celui qui ne l'est pas ? Il n'y a là rien de sérieux.

Au surplus, lorsque, sur la demande des notaires, on introduisait dans la proposition Viollette l'autorisation d'employer des bordereaux imprimés, il est trop évident que les officiers ministériels qui en avaient fait la demande ne visaient pas exclusivement, ni peut-être,

même, principalement, l'emploi d'imprimés proprement dits. Certains d'entre eux, tout au moins, ne pouvaient pas ne pas songer à la machine à écrire, d'usage courant dans beaucoup d'études.

En somme, d'une disposition écrite en faveur des rédacteurs des bordereaux, l'Administration a fait une disposition destinée à faciliter sa tâche. Grâce au texte du nouvel article 2148, elle crée des formules où certaines mentions imprimées enserreront dans un cadre uniforme les bordereaux qui lui sont remis et elle empêche les intéressés de se servir du seul procédé qui, en dehors du manuscrit proprement dit, pourrait rendre vraiment pratique pour eux l'autorisation écrite dans l'art. 2148. Elle prohibe ainsi expressément ce que la loi a probablement voulu permettre et ce que son texte a certainement permis.

Qu'on ne dise pas qu'il y a là une pure querelle de mots et que, devant le texte formel de la loi, l'Instruction et le Décret lui-même ne sauraient produire aucun effet. Théoriquement, la chose n'est pas douteuse. Pratiquement, elle est moins certaine. Le décret du 29 mars 1918 dit formellement : « Les bordereaux qui ne seraient pas manuscrits ou imprimés seront obligatoirement rejetés » (art. 5). Nous verrons ce qu'il faut penser de cette sanction. Il n'est pas moins certain, toutefois, que le conservateur auquel on présentera un manuscrit tapé à la machine à écrire se refusera à recevoir le bordereau et, par suite, à opérer l'inscription. Sans doute, le créancier aura la ressource de lui faire un procès. Mais qui ne sait combien sont incertains les

résultats des procès, même les meilleurs? Il est tant de façons de comprendre un texte et, au besoin, de l'éluder ! A moins qu'un plaideur obstiné ne veuille, pour l'amour du droit, soulever la question et la faire trancher, à travers les frais, les ennuis et les empêchements de tous genres, par les diverses juridictions devant lesquelles elle peut être successivement portée, les restrictions apportées par le décret du 29 mars 1918, à la loi du 1^{er} mars 1918 subsisteront et seront observées, encore qu'elles soient certainement illégales.

§ III

Des deux bordereaux remis au conservateur aujourd'hui comme par le passé, le conservateur garde un et rend l'autre à la personne qui a requis l'inscription.

Qu'il rendît l'un ou l'autre bordereau, cela n'importait guère autrefois, puisque le texte qui faisait foi aux yeux des tiers, n'était pas celui du bordereau conservé ou celui du bordereau rendu ; c'était exclusivement le texte inscrit sur le Registre des Inscriptions. Aujourd'hui, en revanche, le bordereau conservé, seul, fait foi. Théoriquement, le choix par le conservateur de l'un des bordereaux aura donc une importance capitale.

Un point est certain : le Conservateur a le choix du bordereau qu'il garde et de celui qu'il rend. Cela résulte implicitement des termes du nouvel art. 2150, c. civ. C'est donc ce choix qui, au cas de divergences entre les

deux bordereaux, déterminera la portée exacte de l'inscription, au regard des tiers.

Pour éviter les inconvénients qui peuvent en résulter, la loi exige que celui qui requiert l'inscription certifie que les bordereaux ont été exactement collationnés (art. 2148, c. civ.). Dès lors, si les bordereaux ne contiennent pas les mêmes mentions et que celui qui a été conservé au bureau des Hypothèques ne permette pas au créancier d'exercer tous les droits auxquels son titre de créance lui permettait de prétendre, ce dernier n'aura à s'en prendre qu'à lui-même, ou à son représentant, s'il n'a pas personnellement requis l'inscription. Le conservateur est couvert par le certificat de collationnement qui lui donnait le droit de croire les deux bordereaux identiques.

La loi nouvelle renverse donc sur ce point la responsabilité. Autrefois, si l'un des bordereaux se trouvait n'être pas conforme à l'autre et que le conservateur des hypothèques se fût servi pour son inscription de celui des deux bordereaux qui, moins avantageux pour le créancier, ne lui donnait pas tous les droits auxquels l'autre bordereau et son titre conforme lui permettaient de prétendre, la jurisprudence admettait la responsabilité du conservateur. En effet, il avait commis une faute en ne vérifiant pas avec un soin suffisamment minutieux les divers titres et écrits présentés à son examen pour obtenir l'inscription et il devait porter la peine du dommage provoqué par son inadver-

tance, ou par sa légèreté (1). Désormais, au contraire, la responsabilité incombe directement au requérant ou à celui au nom duquel il agit. C'était à lui, tenu légalement de collationner les bordereaux et d'en certifier la conformité, de donner au Conservateur des bordereaux irréprochables. S'il ne l'a pas fait, il doit en supporter les conséquences. La déclaration de collation exacte qu'il est tenu de faire couvre le Conservateur et le décharge de toute responsabilité à cet égard. Cette

(1) Le principe de la responsabilité du Conservateur des Hypothèques, dans l'hypothèse où les deux bordereaux n'étaient pas identiques, le Conservateur a copié sur le Registre des Inscriptions le bordereau irrégulier a été affirmé par deux arrêts de la Cour de Cassation, l'un et l'autre de la Chambre civile, l'un du 17 novembre 1824 (S. chr.) et l'autre du 29 avril 1829 (S.-chr.). Ces deux arrêts, de date déjà ancienne, n'ont rien perdu de leur autorité. L'arrêt du 29 avril 1829, malgré les circonstances particulières dans lesquelles il a été rendu, est spécialement significatif : « Attendu, dit-il, que d'après les articles 2197 et 2202, c. civ. le conservateur des hypothèques est responsable de la nullité des inscriptions, causée par son fait, sa négligence et son imprudence; que dans l'espèce, il est reconnu, en fait, par l'arrêt attaqué, que, les 4 avril 1822, le conservateur, au lieu de donner au requérant un récépissé de pièces, conformément à l'article 2200 du même code, en attendant qu'il ait fait l'inscription, lui délivra l'acte d'obligation et le bordereau régulier, porté à la suite, qu'il certifia avoir inscrit le même jour, attesta ainsi une inscription qui n'existait pas encore, et certifia, entre le bordereau qu'il remettait et l'inscription faite, postérieurement, une conformité que, par son fait, il s'était mis hors d'état de vérifier, et qui n'a pas existé; que de ces faits, dont l'appréciation leur était dévolue, les juges ont pu, sans contrevenir formellement à la loi, conclure que le conservateur a, par sa négligence, et son imprudence, causé la nullité de l'inscription, et que, fût-il prouvé qu'il aurait reçu le bordereau informe par lui inscrit, cette circonstance pourrait bien impliquer l'erreur dans laquelle il est tombé, mais ne l'excuserait point. » La certification inexacte par le conservateur de la conformité entre le bordereau rendu à la partie et l'inscription est relevée expressément comme un des éléments de la faute du conservateur.

responsabilité ne pourrait se trouver éventuellement engagée qu'autant que le conservateur aurait accepté les bordereaux sans que mention ait été faite par le requérant du collationnement. En acceptant ainsi des bordereaux irréguliers, le Conservateur a commis une faute et la faute concomittante du requérant, susceptible d'atténuer sa responsabilité, n'a pas le pouvoir de l'en décharger entièrement.

Pour que le certificat de collationnement donné par le requérant coupe court à toutes les difficultés qui pourraient s'élever au sujet de modifications prétendument introduites après coup dans le bordereau, le décret du 29 mars 1918, art. 5, prescrit que les bordereaux seront rédigés « en toutes lettres, sans surcharges, grattages ou interlignes ». Les blancs devront être bâtonnés. « Les renvois seront numérotés et inscrits à la suite des bordereaux » (1.) En outre, le certificat de collationnement « contiendra le décompte et l'approbation des renvois, des mots rayés et des blancs bâtonnés » (art. 6).

Telle est l'économie des mesures prises pour remplacer le Registre des Inscriptions et substituer au régime en vigueur depuis le début du XIX^e siècle, un régime nouveau. C'est là le but originaire de la proposition qui

(1) L'emploi des renvois en marge est parfaitement admis dans les actes notariés; à plus forte raison des renvois pourraient-ils être employés dans les bordereaux. Si, cependant, le décret du 29 mars 1918 prohibe les renvois en marge, c'est uniquement parce que dans le bordereau il n'existe pas de marges, celles-ci devant être employées, l'une pour la reliure, l'autre pour les mentions diverses que peut exiger le bordereau.

est devenue par la suite la loi du 1^{er} mars 1918. Ce n'est pas son but unique. Pendant la longue période de gestation de la loi, chacun, sur ce texte très simple, a voulu greffer sa réforme préférée. Il en est résulté dans le texte des articles du Code Civil d'autres modifications plus ou moins heureuses et de plus ou moins large portée. Nous allons examiner ces nouvelles dispositions en étudiant successivement comment on s'inscrit sous le nouveau régime et quelles sont les mentions qui doivent figurer sur les bordereaux d'inscription.

§ IV

La loi du 1^{er} mars 1918 a édicté quelques modifications aux textes antérieurs en ce qui concerne la manière de s'inscrire. Mais ces modifications sont plus apparentes que réelles. Elles se bornent, en effet, pour la plupart, à consacrer la pratique suivie sous l'empire du Code civil. Elles ne comportent véritablement qu'une innovation : la nécessité de la signature du bordereau par le créancier ou par son représentant.

On sait que l'inscription peut être requise soit par le créancier lui-même, soit par un tiers (art. 2148, c. civ.). La loi du 1^{er} mars 1918 n'a rien changé à cet état de choses. Une personne, même non intéressée, même dépourvue de tout mandat de l'intéressé, peut donc requérir une inscription. Le Code civil, en indiquant que le créancier, pour opérer l'inscription, représente, soit

par lui-même, soit par un tiers, certains titres et certaines pièces, n'accordera pas au Conservateur le droit de rechercher si le requérant est muni d'un pouvoir régulier. Au surplus, en matière d'hypothèque légale, l'art. 2139, c. civ., autorise expressément les parents de la femme ou du mari, les parents et les amis du mineur, la femme mariée et le mineur lui-même, pour incapables qu'ils soient, à requérir l'inscription de l'hypothèque légale du mineur ou de la femme mariée. L'inscription d'une hypothèque consentie par le débiteur ou imposée par la loi, n'est, en définitive, qu'un acte conservatoire et du moment où celui qui se présente pour la requérir est muni des titres réguliers qui constatent le droit du créancier on ne voit pas l'intérêt qui, sous l'empire du Code civil, aurait pu porter le Conservateur à refuser une inscription, demandée en vertu d'une hypothèque dont l'existence ne pouvait être contestée (1).

Sous l'empire de la loi du 1^{er} mars 1918, bien que le

(1) La Cour de Cassation, qui a décidé par l'arrêt de la Chambre civile du 4 août 1874 (S. 74-1-462) dans l'affaire Guillouds que le tiers qui, n'étant pas parent du mari ou de la femme, a fait inscrire l'hypothèque légale de cette dernière peut être passible d'une action en dommages-intérêts de la part du mari, n'a pas décidé, en revanche, que le conservateur pouvait rejeter cette demande d'inscription, sous prétexte du défaut de qualité du requérant. Bien plus, la Chambre des Requêtes, par arrêt du 29 juin 1870 (S. 71-1-29) rendu dans la même affaire, a rejeté le pourvoi formé contre un arrêt de la Cour de Caen du 30 août 1869 (*Recueil des arrêts de Caen et de Rouen*, 69-1-206) où il était affirmé « que le conservateur, quand on lui présente les bordereaux, ne pouvait faire juge du point de savoir... si le tiers qui les faisait déposer avait ou non qualité pour requérir l'inscription ».

texte de l'art. 2148, c. civ., n'ait pas été modifié sur ce point, la question devient plus délicate, par le fait que, dans la suite de l'article, la loi nouvelle a introduit l'innovation suivante : « Les deux bordereaux sont, à peine de rejet, signés par le requérant ou son représentant ».

Je sais bien que, dans les lois nouvelles surtout, il ne faut pas attacher aux termes employés une importance capitale. Cependant, il est difficile de ne pas remarquer dans un même article de loi, deux rédactions aussi nettement différentes et de ne pas croire qu'alors que le premier paragraphe de cet article décide que l'inscription pourra être prise sur la représentation, par le créancier ou par un *tiers*, de certains titres et pièces, si le second paragraphe dudit article indique que les bordereaux présentés à l'appui de la demande d'inscription devront être signés, par le requérant ou son *représentant*, c'est parce que le législateur a voulu faire une distinction, très logique, au surplus, depuis que la loi nouvelle a modifié le système ancien.

Autrefois l'effet de l'inscription au regard des tiers dépendait uniquement du texte figurant au Registre des Inscriptions. La bonne rédaction des bordereaux était importante, sans doute, puisqu'un bordereau insuffisant ou inexact entraînait fatalement une inscription inexacte ou insuffisante. Mais, malgré tout, le bordereau restait au second plan. Aujourd'hui, en revanche, il occupe la première place. Plus d'inscription. Ce bordereau enliassé par le Conservateur fait, pour les tiers, foi des droits des créanciers. La rédaction

du bordereau devient capitale. Le législateur l'a si nettement senti qu'il a exigé que le bordereau soit signé.

Mais si le bordereau est signé, admettra-t-on qu'il le soit de toute personne? Un tiers sans mandat pourra-t-il, de son chef, prendre inscription et, à l'appui des droits qu'il veut faire conserver, apposer sa signature sur un bordereau qui constate l'existence de droits qui lui restent étrangers? Que vaudrait cette signature? Quel recours le débiteur pourrait-il exercer éventuellement contre cet inconnu par l'intervention duquel l'hypothèque a été inscrite, à tort, peut-être, sur ses biens? Qu'un porteur anonyme pût prendre inscription avant la loi du 1^{er} mars 1918, cela se comprenait, parce que, n'étant obligé à aucune justification qui témoigne de son identité, ayant, d'autre part, en mains, les titres de la créance hypothécaire, il était toujours loisible de supposer qu'on se trouvait en présence, soit du créancier lui-même, soit, au moins, de son mandataire verbal.

Actuellement, devant la signature exigée, cette supposition n'est plus possible. Il faudra que la responsabilité de l'inscription soit assumée par quelqu'un ayant qualité pour prendre cette responsabilité. Toute personne pourra, comme par le passé, provoquer l'inscription par la présentation au Conservateur, des pièces et titres exigés, mais le créancier seul, ou son représentant, pourra requérir l'inscription, au moyen de l'apposition de sa signature au pied des bordereaux certifiés exactement collationnés. Le Conservateur, qui reçoit la demande d'inscription, n'a pas à se préoccuper

de la qualité de celui qui lui en fait la remise. Il doit s'assurer, en revanche, que le signataire des bordereaux est réellement le créancier ou son représentant.

Est-ce à dire qu'il devra nécessairement exiger la justification d'un mandat régulier donné au signataire ? Ce serait, semble-t-il, dépasser le vœu de la loi. Après comme avant la loi du 1^{er} mars 1918, le conservateur reste tenu d'accepter, en vertu de l'art. 2139, c. civ., qui n'a pas été modifié, des inscriptions d'hypothèque légale émanant de personnes qui ne sont, à aucun degré, les représentants de l'incapable et qui ont reçu seulement de la loi une autorisation d'agir pour la sauvegarde de ses droits et la sécurité des transactions qui peuvent intervenir entre les tiers et les représentants de l'incapable. Un parent, un ami, peut requérir inscription de l'hypothèque légale du mineur contre le tuteur. Sa signature apposée au bordereau présentera une garantie suffisante au Conservateur, or s'il est possible à ce fonctionnaire de demander au requérant justification du lien de parenté qui l'unit à l'incapable, il lui est évidemment impossible d'exiger qu'il fasse la preuve, à défaut de parenté, de sa qualité d'ami ; le fait de requérir bénévolement l'inscription est, en somme, une présomption d'amitié et la seule marque qu'on en puisse exiger du requérant.

Mais, si la loi se montre aussi large dans le cas de l'inscription, toujours redoutable, de l'hypothèque légale, il est difficile de se montrer très strict en matière d'inscription d'une autre hypothèque et exiger, en somme, plus que la loi n'a demandé. L'inscription sera

prise sur présentation d'un bordereau signé du créancier ou de son représentant. Le bordereau sera valablement signé, même si le signataire ne peut justifier que d'un mandat tacite.

C'est l'interprétation qui résulte des termes mêmes employés au Sénat par M. Théodore Girard dans son rapport sur la première proposition Viollette : « Quant au représentant du requérant dont il est question dans ce paragraphe, disait-il (1), aucune équivoque ne saurait s'élever à cet égard ; nous entendons que c'est celui qui sera porteur du titre et viendra requérir l'inscription : avoué, notaire, huissier, clerc, ou tout autre mandataire, qui devra indiquer ses noms, profession et domicile, s'il est inconnu du Conservateur. » Sans doute, M. Théodore Girard ne distinguait pas le porteur du titre et le signataire du bordereau, parce qu'il se plaçait exclusivement en face de l'hypothèse la plus pratique et, de beaucoup la plus fréquente, celle où le notaire, qui a reçu la constitution d'hypothèque, présente lui-même ou par un de ses clercs le bordereau à l'inscription. En pareil cas, le Conservateur qui sait que le notaire ou son clerc, lui-même mandataire tacite du notaire (2), représentent le client, au profit duquel l'hypothèque

(1) *J. Off.*, 915, doc. parl., Sén. Annexe n° 383, p. 281.

(2) On sait que le clerc est généralement considéré par la jurisprudence comme le mandataire tacite du notaire. V. notamment, Nancy, 5 août 1871 (S. 72-2-158) et Dijon, 22 novembre 1895 (S. 97-2-204). Quelques arrêts cités comme contraires ne doivent pas être retenus. Il en est ainsi, par exemple, de Cass. req. 11 juin 1839 (S. 39-1-601) et Douai, 17 août 1871 (S. 71-2-264), où la théorie du mandat tacite a été écartée uniquement pour permettre de rejeter des demandes en reddi-

pothèque a été constituée, acceptera le dépôt, sans se préoccuper de la qualité du signataire du bordereau. La personnalité du porteur lui sera une garantie suffisante. Mais il est trop évident qu'il n'en saurait être ainsi au cas où le bordereau est présenté par un particulier inconnu du Conservateur. En pareil cas, celui-ci ne s'occupera pas du porteur et c'est de la qualité du signataire seul qu'il cherchera à s'assurer (1).

Il est un cas où le Conservateur des hypothèques doit prendre lui-même inscription pour conservation d'un privilège. C'est le cas du privilège du vendeur, prévu par l'article 2108, C. civ., d'après lequel le Conservateur doit « faire d'office l'inscription, sur son registre, des créances résultant de l'acte translatif de propriété, tant en faveur du vendeur qu'en faveur des prêteurs ».

La loi du 1^{er} mars 1918 n'a pas supprimé cette obligation exceptionnelle ; elle s'est bornée à l'adapter au droit nouveau. Désormais, le Conservateur devra « faire d'office l'inscription sur un bordereau de même na-

tion de comptes formées abusivement par des notaires contre des clercs ayant quitté l'étude depuis plus de dix ans.

(1) La loi nouvelle ne change rien aux rapports respectifs des notaires et de leur clientèle, en ce qui concerne l'obligation pour les notaires de prendre inscription pour sûreté des hypothèques constituées par leur ministère. Ils ne sont pas, en principe, obligés de le faire. C'est une conséquence certaine du principe très nettement posé par l'arrêt de Cass. civ. 18 novembre 1895 (S. 96-1-500), d'après lequel « ni la loi du 25 ventôse an XI, ni aucune autre loi, n'imposent aux notaires l'obligation de remplir les formalités extrinsèques destinées à assurer l'exécution ou l'efficacité des actes passés devant eux, à moins qu'ils n'aient reçu mandat à cet effet ». Parmi les plus récentes applications du principe ainsi posé, cf. notamment : Cass. req. 29 janvier 1903 (S. 11-1-94) et Cass. req. 7 juin 1910 (S. 11-1-94).

ture » que les bordereaux exigés pour une inscription ordinaire.

§ V

L'inscription devra donc être prise, soit d'office par le Conservateur dans le cas unique d'un privilège de vendeur, soit par le créancier ou son représentant et, s'il s'agit de l'hypothèque légale des mineurs ou des femmes mariées par les personnes que la loi a chargé de les prendre ou auxquelles elle a donné l'autorisation (art. 2136 et s.).

L'inscription ne pourra être opérée que sur la présentation de certaines pièces. Les unes seront toujours nécessaires, les autres pourront ne pas être exigées.

Un bordereau d'inscription devra toujours être fourni. Les titres qui établissent le droit, en vertu duquel l'inscription de privilège ou d'hypothèque est requise pourront, dans certaines hypothèses, ne pas être demandées.

En principe, deux bordereaux seront toujours dressés. Seul, le Conservateur dans le cas où il prend d'office l'inscription du privilège du vendeur n'aura à faire qu'un bordereau (1).

(1) Le nouvel art. 2108. c. civ. le dit expressément. D'ailleurs, à quoi servirait le second bordereau, celui qui doit être remis au requérant, puisque, l'inscription étant prise d'office, il n'existe pas de requérant, en l'espèce.

Pour l'inscription d'office opérée par le Conservateur, l'acte soumis à la transcription constituera le titre en vertu duquel l'inscription sera prise. (Art. 2108 c. civ.).

Pour les créances, garanties par une hypothèque conventionnelle ou judiciaire, le créancier devra représenter « l'original ou une expédition authentique du jugement ou de l'acte qui donne naissance au privilège ou à l'hypothèque ». C'est, conservé par la loi du 1^{er} mars 1918, le texte même de l'ancien art. 2148, c. civ. La loi nouvelle n'y apporte qu'une seule modification. Elle parle de « l'original » de l'acte, alors que l'art. 2148 parlait de « l'original en brevet ». Ce faisant, elle ne change rien au sens de la disposition et se borne à substituer à une formule mauvaise une formule juste. En disant l'original en brevet, le Code civil paraissait indiquer que le titre constitutif du privilège ou de l'hypothèque devait nécessairement être un acte notarié. Cela est vrai dans la plupart des cas, mais non dans tous les cas, puisqu'un privilège de vendeur ou de co-partageant, par exemple, peut résulter d'un acte sous-seing privé aussi bien que d'un acte authentique. Cela n'était, d'ailleurs, pas contesté (1). La loi nouvelle a mis d'accord le texte de la loi avec l'interprétation qui en avait été justement donnée.

La loi du 1^{er} mars 1918 a, en outre, ajouté à l'art. 2148, c. civ., un alinéa duquel il résulte que les ins-

(1) Cf. sur ce point Aubry et Rau, *Cours de droit civil français*, 5^e éd., § 275, note 1, t. 3, un vol. in-8°, Paris. 1900, p. 562.

criptions de séparation des patrimoines et les inscriptions d'hypothèques légales peuvent être requises sans communication de titres. Cette adjonction ne constitue pas non plus une innovation. Elle se borne à consacrer une pratique constante (1).

En aucun cas, le requérant n'aura à présenter d'autres pièces que celles qui viennent d'être indiquées.

Mais, pour résoudre les divers problèmes que la loi du 1^{er} mars 1918 a soulevés, il ne nous suffit pas de connaître ces pièces, il faut encore étudier la pièce essentielle, le bordereau.

Nous avons vu sa forme, ses caractères extérieurs ; il nous faut, à présent, étudier ce qu'il contient, les indications qu'il doit obligatoirement fournir. C'est là une des parties les plus importantes de la réforme de 1918, celle par laquelle on a cherché à suppléer, dans la mesure du possible, aux imperfections de notre régime hypothécaire et à amorcer la grande réforme rêvée par les partisans du livre foncier.

(1) Cf. au sujet de la séparation des patrimoines, un arrêt d'Agen du 18 juillet 1894 (S. 95-2-177) et un jugement du tribunal civ. de Roché-chouart du 27 décembre 1881, sous Cassation, civ. 2 février 1885 (S. 86-1-57). La loi du 1^{er} mars 1918 n'a rien changé à l'hypothèque légale de la masse en cas de faillite; cette hypothèque, dont l'inscription est réglée par l'art. 490, c. comm. pouvait et peut encore, aux termes dudit article, être inscrite sur présentation d'un bordereau, sans aucun titre.

§ VI

Le bordereau est destiné à faire connaître aux tiers l'existence d'un privilège ou d'une hypothèque grevant un immeuble. Il doit donc, pour remplir le rôle en vue duquel il a été créé, contenir des indications suffisantes pour permettre d'identifier aisément les créanciers bénéficiaires de l'hypothèque, le débiteur de la créance hypothécaire, cette créance elle-même, les biens, enfin, grevés de l'hypothèque inscrite (1). Nous allons étudier successivement comment la loi du 1^{er} mars 1918 a essayé d'obtenir cette quadruple identification.

Le créancier doit être désigné par son nom, ses prénoms, son domicile et sa profession, s'il en a une. La seule innovation de la loi sur ce point, consiste en ce qu'elle exige l'indication de tous les prénoms du créancier, alors que l'ancien texte n'exigeait l'indication que d'un seul prénom. Il n'est, d'ailleurs, pas certain que M. Viollette, en rédigeant le texte qui a passé dans la loi, se soit rendu compte de la modification qu'il apportait au texte antérieur et qu'il se soit aperçu que l'article nouveau, à la différence de l'ancien, contenait le mot *prénoms* au pluriel et non au singulier.

La réforme, d'ailleurs, est de petite importance et la

(1) Nous parlerons ici exclusivement d'hypothèque et de créance hypothécaire, nous en avons déjà parlé antérieurement, nous en parlerons encore; cependant, en principe, tout ce que nous disons de l'hypothèque s'applique au privilège; mais nous ne pouvons, sous peine de longueurs inutiles, répéter toujours ces deux modes.

personnalité du créancier ne joue pas un tel rôle dans la constitution d'hypothèque qu'il y ait lieu de se préoccuper de sa plus ou moins précise identification. Il faut se rendre compte, en effet, qu'au regard des tiers, la personnalité du créancier est inutile à connaître. Ce qu'il leur importe de savoir, ce n'est pas si le créancier est Dupont Jean ou Dupont Jean-Ernest, ni même quel est le créancier, mais bien quel est le montant de la créance, quel en est le débiteur, quels sont les biens affectés à sa sûreté? Durand, le débiteur, est-il solvable ou ne l'est-il pas? A-t-il engagé la totalité de ses biens au paiement de ses dettes? N'a-t-il pas encore des immeubles libres de charges? Les dettes à la sûreté desquelles ses immeubles sont affectées sont-elles égales, supérieures ou inférieures à la valeur desdits immeubles? Telles sont les questions que se posent les tiers. Le nom du créancier, ils ne s'en préoccupent pas. Le jour où ils auront à s'en préoccuper, ce sera le jour où ils auront à lui faire une notification à fin de purge, à lui faire des propositions de paiement, ou, peut-être, des offres réelles. Mais ce jour-là, même, ce dont ils se préoccuperont, ce sera bien moins de connaître le créancier que de l'atteindre. C'est son domicile, plus encore que lui-même qu'ils devront connaître pour pouvoir le toucher par les propositions, offres ou notifications qu'ils pourraient avoir à lui faire.

La loi s'est préoccupée de donner satisfaction à ce besoin. Mais, pour le faire, elle ne s'est pas bornée à exiger l'indication du domicile réel du créancier. Ce domicile n'est pour les intéressés qu'une maigre ressource.

ce, il peut être éloigné ou peu connu. Un créancier domicilié dans la Flandre française peut avoir un débiteur en Provence. Les tiers habitant le pays de la situation des immeubles, les Provençaux, qui auront besoin de retrouver le créancier, pourraient ne pas être suffisamment renseignés par l'indication de ce lointain domicile. La loi du 1^{er} mars 1918, consacrant d'ailleurs des solutions adoptées depuis le Code civil, décide que le créancier devra toujours faire élection de domicile dans l'arrondissement. Autrefois, lorsque les conservations des hypothèques n'avaient pas été divisées et que, dans chaque arrondissement administratif, il existait une conservation des hypothèques et un tribunal civil, il n'y avait aucune difficulté sur le sens du mot arrondissement ; c'était tout à la fois, de l'arrondissement hypothécaire et de l'arrondissement judiciaire qu'il s'agissait. Depuis la division des conservations, il a fallu distinguer. Une loi du 17 juin 1907 exigeait l'élection de domicile dans la circonscription du bureau. La loi du 1^{er} mars 1918 exige avec plus de raison « que l'élection de domicile soit faite dans un lieu quelconque du ressort du tribunal civil de première instance de la situation des biens ». Cette circonscription, qui correspond à la division administrative, est plus facile à connaître que l'autre et ne peut pas entraîner les mêmes chances d'erreurs pour un créancier étranger au pays.

D'ailleurs, cette élection de domicile n'est pas immuable ; le créancier qui le désire peut la modifier. L'art. 2152, c. civ., l'autorise à le faire, à la condition de choi-

sir le nouveau domicile élu, comme le précédent dans le ressort du tribunal civil de la situation des biens.

C'est au domicile élu que devront normalement être effectués tous les actes relatifs à la créance hypothécaire inscrite. Les tiers y feront valablement toutes les significations et notifications prescrites par la loi.

Au fond, ils auraient presque tous les renseignements dont ils ont besoin, si, même ignorant le nom du créancier, ils avaient l'indication exacte du domicile élu par lui.

La loi du 1^{er} mars 1918 s'est préoccupée d'une question qui ne paraît pas avoir retenu jusqu'ici l'attention du législateur, celle de la désignation du créancier lorsque ce créancier est une Société. Elle exige, en pareil cas, outre l'élection de domicile habituelle, l'indication de la raison sociale et du siège de la Société.

On pourrait tirer argument de cette disposition pour établir la volonté du législateur d'obtenir non pas l'identification absolue, du créancier, mais une désignation telle quelle, suffisante pour que, avec l'aide de l'élection de domicile, il puisse être retrouvé par les tiers lorsque besoin sera.

Pour que la Société fût correctement désignée, il ne suffisait pas d'indiquer le siège de la Société et sa raison sociale. C'est comme si l'on prétendait désigner un particulier seulement par son nom et son domicile. Il fallait, au moins, exiger la désignation de l'objet de la Société et de sa nature. Toutefois, la loi nouvelle n'a pas consacré sur ce point un usage observé généralement ; en fait, il serait hasarde d'en conclure qu'elle l'a fait

pour ne pas exiger plus qu'il n'est nécessaire pour permettre aux tiers de toucher éventuellement le créancier (1). Elle ne s'est pas montrée plus exigeante en effet, pour la désignation, essentielle, cependant, de la Société débitrice.

La loi, d'autre part, en exigeant l'indication de la raison sociale, ne paraît pas s'être doutée que, pour la majeure partie des Sociétés, cette désignation sera impossible pour la bonne raison que ces Sociétés n'ont pas de raison sociale. Est-il utile de rappeler ici, en effet, que la raison sociale ne se retrouve pas dans toutes les Sociétés? Les Sociétés civiles l'ignorent; l'association en participation ne la connaît pas et, même parmi les Sociétés commerciales proprement dites, elle n'apparaît pas dans le groupe des Sociétés sinon le plus nombreux, tout au moins économiquement le plus important, dans les Sociétés anonymes. Les Sociétés en nom

(1) On sait que l'art. 64 de la loi du 24 juillet 1867 prescrit que « dans tous les actes, factures, annonces, publications et autres documents imprimés ou autographiés, émanés des sociétés anonymes ou des sociétés en commandite par actions, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie immédiatement de ces mots, écrits lisiblement en toutes lettres : *Société anonyme*, ou *Société en commandite par actions* et de l'énonciation du capital social ». En outre, si la société est à capital variable, mention doit également en être faite. Ces mentions devront-elles être exigées dans le bordereau où la société figure comme créancière? La généralité des termes employés par l'art. 64 : « tous les actes... émanés des sociétés anonymes » ne me paraît pas pouvoir permettre de les faire échapper à cette obligation. D'ailleurs, cet acte intéresse le crédit de la société et, comme tel, il doit obéir aux prescriptions de l'art. 64. Cf. sur le champ d'application de l'art. 64, Paris, 2 avril 1896 (S. 96-2-246).

collectif et les Sociétés en commandite comportent, seules, une raison sociale.

Pour celles qui n'ont pas de raison sociale, le bordereau indiquera la dénomination sociale, s'il en existe une. C'est le cas, par exemple, pour les Sociétés anonymes.

Mais s'il n'existe ni raison sociale ni dénomination sociale, comment devra procéder la Société devenue créancière pour faire inscrire à son profit un privilège ou une hypothèque. Comment devra-t-elle être désignée sur le bordereau? La question se pose, notamment, pour les associations en participation, pour les Sociétés en nom collectif qui se seront constituées en fait sans raison sociale (1) pour les sociétés civiles qui n'ont reçu aucune dénomination.

En pareil cas, une seule solution paraît actuellement possible. Le bordereau contiendra le nom de l'un des associés, mandataire exprès ou tacite de la Société ou de l'association, qui représentera ses co-associés dans tous les rapports de la Société avec le débiteur ou avec les tiers relativement à l'hypothèque inscrite.

Cette solution était déjà admise antérieurement à la loi de 1918, pour l'inscription d'une hypothèque prise contre une Société au profit des obligataires de cette

(1) La raison sociale, malgré la formule employée par l'art. 20, c. comm., n'est pas de l'essence de la société en nom collectif. Cela résulte notamment d'un arrêt de Cass. req. 10 août 1859 (S. 60-1-29), qui a rejeté le pourvoi fondé sur ce que « le jugement attaqué avait donné la qualification de société en nom collectif à une société qui n'avait point de raison sociale et qui manquait ainsi d'un des éléments essentiels des sociétés de cette nature. »

Société, qui, sans former eux-mêmes une Société, se trouvent avoir un ensemble d'intérêts communs dont il leur importe d'assurer la conservation (1). On sait, en effet, que beaucoup de Sociétés commerciales, pour attirer plus aisément les capitaux nécessaires au développement des opérations pour lesquelles elles se sont constituées, garantissent, par une hypothèque sur leurs immeubles, les obligations qu'elles offrent aux souscripteurs. C'est un procédé commode et parfaitement

(1) Le caractère des groupements d'obligataires a été vivement contesté. L'opinion développée par M. Thaller (*Annales de droit commercial*, 1894, 2^e partie, pp. 65 et s.), d'après laquelle une société anonyme se formerait de plein droit entre les obligataires, du seul fait de leur souscription, n'a obtenu aucun succès. Cf. la réfutation donnée par M. Levillain dans sa note sous Riom, 23 février 1909 (D. 11-2-339, col 1). Il est certain que cette société ne peut naître sans une manifestation de volonté de la part des prétendus associés. Il faut, entre eux, *l'affectio societatis*. Mais, même s'ils ont voulu s'associer, il n'est pas certain qu'ils y soient parvenus. La Société ne pourrait être qu'une société civile, mais il est difficile de reconnaître au groupement des obligataires les caractères de cette sorte de sociétés ou même de quelque société que ce soit. En effet, même lorsque les obligataires ont la volonté de s'associer, il manque à la prétendue société deux éléments essentiels : les associés ne font aucun apport et ils ne tendent pas à faire des bénéfices. La jurisprudence reste incertaine sur cette question. Si certaines décisions l'ont tranchée dans le sens de l'inexistence d'une société civile (Cf. notamment Dr. civ. de Lyon, 6 mai 1886, *Revue des Sociétés*, 1886, pp. 594), d'autres, au contraire, ont admis l'existence de cette société; Cf. Paris 5 décembre 1885 (*Revue des Sociétés*, 1886, pp. 95 et s.) ; Tr. civ. de Bourges, 8 mars 1888, (*Journal des Sociétés*, 1891, pp. 252 et s.). La Cour de Cassation se'est bornée à écarter la question lorsqu'elle lui a été soumise. V. Cass. civ., 3 décembre 1899 (S. — 91, — 1, — 525). Depuis la loi du 1^{er} juillet 1901, la controverse a perdu la plus grosse part de son intérêt, le groupement des obligataires par le fait même qu'il ne comporte ni apport, ni bénéfices, constitue une association, qui comme les associations ordinaires peut se constituer librement. Les obligataires sont donc aujourd'hui des associés.

licite. Mais du moment où il a été imaginé, la question s'est posée de savoir comment l'inscription de l'hypothèque pourrait être prise ; l'ancien art. 2148, c. civ., exigeait, en effet, déjà, l'indication du créancier dans le bordereau. Or, il était évidemment impossible d'énumérer dans ce bordereau les noms de tous les obligataires. D'ailleurs, pour que la garantie hypothécaire concédée aux obligataires produise tout son effet, il est nécessaire que l'hypothèque constituée soit inscrite immédiatement, avant même que la souscription soit ouverte, de façon à ce que d'autres créanciers, par une inscription prise entre la constitution de l'hypothèque et la date de la clôture de la souscription des obligations, ne fassent pas inscrire une autre hypothèque, qui se trouverait ainsi préférable à celle des obligataires et diminuerait d'autant le gage qu'ils ont pu légitimement escompter.

En pareil cas, l'inscription devra donc être prise avant toute souscription, avant que les futurs souscripteurs soient connus et, par suite, avant qu'aucune Société ait pu naître entre eux. Il ne saurait donc être question de les nommer dans le bordereau.

Il est d'usage, en pareille hypothèse, que des administrateurs de la Société qui va faire appel au crédit désignent quelqu'un pour remplir immédiatement les formalités nécessaires. Cette personne, qui n'a pas besoin d'être elle-même un futur souscripteur, requiert l'inscription ; et son nom, accompagné d'une élection de domicile, figure dans le bordereau, à la place de celui du créancier. C'est à ce représentant que devront

être demandées toutes radiations, que devront être faites toutes notifications à fin de purge (1). La jurisprudence admet la régularité de cette manière d'agir. La loi nouvelle ne saurait avoir modifié par son silence une pratique à laquelle elle n'a probablement pas songé (2).

Les errements suivis en matière d'inscription de l'hypothèque des obligataires ont été évidemment commandés par les nécessités du crédit commercial ; mais ils ont trouvé un précédent dans l'usage, dès longtemps répandu, des obligations au porteur de la grosse et des constitutions d'hypothèques consenties pour sûreté de ces obligations. La validité *des inscriptions prises en vertu de telles obligations n'a jamais fait difficulté* (3).

(1) On a soin généralement, pour plus de régularité, d'insérer, dans le bulletin de souscription, une clause par laquelle les souscripteurs déclarent consentir, pour l'avenir, à être représentés, en ce qui concerne l'exercice de leurs droits hypothécaires, par la personne qui a requis l'inscription.

(2) La validité des inscriptions prises au nom d'un groupement d'obligataires par une personne déterminée a été affirmée par Cass. civ., 3 décembre 1889 (S., — 91, — 1, — 525) qui admet que le directeur de ce groupement « avait reçu les pouvoirs nécessaires pour assurer la concession des hypothèques promises, figurer aux actes qui les constitueraient, et prendre les inscriptions utiles » et, surtout, par Cass. civ., 20 octobre 1897 (S., — 97, — 1, — 489), aux termes duquel « l'hypothèque consentie au profit d'un groupe d'obligataires d'une société anonyme peut être valablement inscrite à la requête d'un gérant d'affaires ». V. dans le même sens, Douai, 12 mai 1880 (*Jurisprudence de la Cour de Douai*, 1880, pp. 258 et s.). Tr. civ. de Lyon, 6 mai 1886 (*Revue des Sociétés*, 1886, pp. 594 et s.). Un arrêt de la Cour d'Aix du 8 avril 1878 (S., — 79, — 2, — 313) a admis la validité de l'inscription d'une hypothèque prise contre une société pour sûreté d'obligations à émettre par la dite société.

(3) Un arrêt de la Cour de Bordeaux du 22 janvier 1839 (S., — 39,

Bien que le problème ne soit pas le même dans les deux hypothèses, il y avait entre l'une et l'autre trop d'analogies pour que la solution adoptée ne fût pas identique (1).

§ VII

Si la loi du 1^{er} mars 1918 n'a pas singulièrement modifié les désignations exigées pour le créancier par l'an-

— 2. — 258) admettait déjà que les obligations au porteur ne sont prohibées « par aucun texte positif de la législation actuelle ». Peu d'années plus tard, il apparaît d'autres décisions que la validité des inscriptions prises en vertu d'un titre de ce genre n'était pas même contestée. V. notamment Bordeaux, 7 février 1846, (S., 46, — 2, — 321) ; Trib. civ. d'Angoulême, 24 décembre 1850, (S., — 52, — 2, — 321). On ne trouve qu'un seul arrêt en sens contraire, c'est un arrêt de la Cour de Poitiers du 15 décembre 1829 (S., chr.). Il ne faut pas, d'ailleurs, attacher une importance exagérée à cet arrêt. Il ne tranche pas, en effet, la question de savoir si une obligation au porteur est susceptible de conférer hypothèque et de motiver une inscription valable ; il se borne à décider que, dans l'espèce, l'inscription prise ne peut être considérée comme valable le bordereau portant seulement que l'inscription est prise « au profit du porteur, sans autre indication de ses nom, prénoms, profession et domicile ». Cette désignation, par trop sommaire, lui paraît équivaloir à une absence de désignation du créancier, et par suite, donner, ouverture à la nullité du bordereau pour défaut d'une indication qu'il considère comme substantielle. Tout permet de penser que si le bordereau avait donné les indications nécessaires sur le porteur au profit duquel l'inscription était requise, la validité de l'inscription eût été reconnue. On se serait trouvé, en effet, dans la même hypothèse que celle où l'inscription est prise par un mandataire en son nom personnel, pour sûreté d'une créance appartenant à son mandat, hypothèse dont la Cour de Cassation admettait, peu d'années plus tard, la validité. V. Cass. Req. 6 juillet 1842 (S., 42, — 1, — 802).

(1) La question a été également soulevée de la validité de l'hypothèque prise pour sûreté d'une créance à ordre. Elle a été immédiatement

cien art. 2148, c. civ., elle a, en revanche, complètement transformé la partie de cet article relative à la désignation du débiteur dans le bordereau d'inscription.

Les bordereaux contiennent, disait l'ancien art. 2148, les « nom, prénom, domicile du débiteur, sa profession s'il en a une connue, ou une désignation individuelle et spéciale, telle, que le conservateur puisse reconnaî-

résolue en ce sens que l'hypothèque profite successivement à tous les endosseurs de la créance. V. Cass. civ., 5 Nivôse, an XIII (S. chr.); Cass., req. 25 mars 1825 (S. chr.); Cass., req., 10 août 1831 (S., 31 — 1, — 371) ; Cass., req., 21 février 1838 (S., — 38, — 1, — 208) ; Cass., req., 11 juillet 1889 (S., 39, — 1, — 939). Cette question ne posait pas, d'ailleurs, le problème de l'inscription de l'hypothèque avec les mêmes difficultés que les questions précédentes. Dans la créance à ordre, le créancier au profit duquel l'hypothèque est constituée, prendra l'inscription d'hypothèque en son nom, car il est bien réellement et actuellement créancier et ne cessera de l'être que par une cession de créance manifestée et réalisée par l'endossement. L'inscription qu'il prend, il la prend nécessairement en son nom. On peut se demander si le transfert simplifié de cette hypothèque sera valable ; on ne peut pas, *a priori*, se poser la question de la validité de l'inscription. Dans le titre au porteur, au contraire, les deux questions se posent. L'inscription est prise, par celui auquel a été consentie l'hypothèque au profit du porteur de l'obligation. Et, sans doute, il se peut que ces deux personnages n'en fassent qu'un ; mais rien ne prouve qu'il en soit ainsi, puisque la transmission de la créance n'exige pas d'autre formalité que la remise du titre, il est en fait à peu près impossible de prouver que cette remise, translatrice de droits, a été antérieure, postérieure ou concomitante à l'inscription. Le requérant, dont le nom figure au bordereau peut être le créancier, il peut, tout aussi bien, être son mandataire ou son gérant d'affaires. Dans l'inscription de l'hypothèque au profit de la masse des obligataires de la société, le fait que celui ou nom duquel est prise l'inscription est le mandataire ou le gérant d'affaires des créanciers n'est plus seulement possible, il est certain et, s'il se peut qu'il soit un créancier lui-même, cette qualité, nécessairement unie à l'autre par rapport à celle-ci qu'une importance secondaire. C'est toujours comme mandataire ou comme gérant que le représentant des obligataires figurera au bordereau.

tre et distinguer dans tous les cas l'individu grevé d'hypothèques ». En somme, cet article exprimait le vœu de la loi par sa formule finale, plus qu'il ne donnait les moyens de le satisfaire. Le nom, le prénom, le domicile, la profession du débiteur, éventuellement le sobriquet sous lequel il est habituellement désigné, tels étaient les renseignements dont le Conservateur des hypothèques devait se contenter, renseignements bien insuffisants qui, avec notre système de publicité personnelle, devaient fatalement aboutir aux confusions provoquées par de fâcheuses homonymies.

La loi nouvelle, qui ne rompait pas, — qui ne pouvait pas rompre, — avec le système de la publicité personnelle, a dû chercher à rendre plus difficiles et plus rares les erreurs que ce régime comporte. Pour y parvenir, elle a multiplié les indications susceptibles de distinguer aisément le débiteur. « Chacun des bordereaux contient... tous les noms et prénoms du débiteur dans l'ordre de l'état-civil, son domicile, la date et le lieu de naissance, sa profession s'il en a une connue, et, s'il s'agit d'une Société, la raison sociale et le siège. »

Les observations qui viennent d'être faites sur l'insuffisance de rédaction du texte relatif à la désignation du créancier, lorsque ce créancier est une société, doivent être renouvelées, à plus forte raison, lorsque la Société figure dans le bordereau comme débitrice (1). Toutes les Sociétés n'ont pas une raison sociale, ni même une dénomination sociale ; comment les Sociétés ci-

(1) V. *Supra*, Ch. II, § VI, pp. 84 et s.

viles, par exemple, qui sont dans ce cas, seront-elles désignées? Même si elles ont une raison sociale, leur désignation sera insuffisante et on ne s'explique pas pourquoi le législateur n'a pas exigé d'elles des précisions analogues à celles qu'il exigeait des particuliers.

Je n'insiste pas. Les précisions exigées des particuliers méritent un examen plus approfondi. Il faut les louer, car elles constituent certainement un progrès. Est-ce à dire qu'elles suppriment toutes difficultés? Je ne le crois pas. Les difficultés seront de deux sortes : directes et indirectes ; les unes, provenant de l'inertie et de la routine qui rendront vaines les prescriptions légales ; les autres qui, au moment des réquisitions d'état d'inscriptions, par suite d'une non-adaptation fatale, feront de ces prescriptions une superfétation, si même elles n'en font pas un embarras de plus. Nous allons examiner la question sous ce double aspect.

La loi exige l'indication de tous les noms et prénoms du débiteur dans l'ordre de l'état-civil, de la date et du lieu de sa naissance. On a voulu voir dans cette exigence des complications inutiles (1). Evidemment, ce sont des complications, mais il n'est pas permis de dire qu'elles sont inutiles puisqu'elles serviront à éviter de trop faciles erreurs. Il est évident que les indications demandées ne pourront être données qu'autant que le débiteur sera parfaitement connu du créancier. C'est pourquoi la loi nouvelle déclare que « l'indication des

(1) Cf. Rapport de M. Théodore Girard du 25 octobre 1917, *J. Off.*, doc. parl., Sén. Annexe n° 349, p. 679, col. 1.

prénoms du débiteur dans l'ordre de l'état-civil, de la date du lieu de naissance n'est pas applicable aux inscriptions d'hypothèque judiciaire ». Comment, en effet, obtenir ces indications d'un homme que l'on vient de poursuivre devant les tribunaux ? Il se refusera, sans doute, à les fournir, ne fût-ce que par mauvaise volonté et pour être désagréable au créancier. Or, c'est un des inconvénients de la réforme que les précisions nécessaires qu'elles demande ne puissent être fournies sans le concours du débiteur (1).

Cette considération aurait, peut-être, dû amener le législateur à faire pour les hypothèques légales et pour la séparation des patrimoines la même exception que pour l'hypothèque judiciaire. Les créanciers de la succession connaîtront souvent fort mal l'état-civil de l'héritier et ce dernier, qui n'a aucune raison de les ménager, pourra parfaitement se refuser à leur fournir les indications voulues de la loi. S'il est généralement plus facile, à cause des relations de famille, de connaître les renseignements nécessaires sur le tuteur ou sur le mari, les amis les meilleurs, les parents les plus proches ne les connaissent pas toujours avec une précision suffisante. Combien de personnes d'ailleurs, à la campagne surtout, sont incapables de donner leurs prénoms dans

(1) Théoriquement, toutes les indications demandées se trouvent à la disposition du public, puisqu'elles figurent dans l'acte de naissance, dont toute personne peut se faire délivrer un extrait. (Art. 57, c. civ., modifié par la loi du 30 novembre 1906) ; mais encore faut-il avoir des précisions suffisantes sur le débiteur pour demander cet extrait.

l'ordre de l'état-civil et d'indiquer la date exacte de leur naissance !

Au fond, l'exigence de la loi ne peut être généralement satisfaite que pour les hypothèques conventionnelles. Mais là même il arrivera bien souvent qu'elle ne le sera pas. Les parties se présenteront devant un notaire pour constituer hypothèque. Cet officier ministériel ne manquera pas de demander au débiteur toutes les indications utiles et notamment cet ordre des prénoms, ce lieu et date de naissance, prescrits par la loi du 1^{er} mars 1918. Si l'intéressé les lui donne, le notaire n'aura aucun moyen pour contrôler ses dires. Devra-t-il les accepter tels quels, ou, au contraire, demander des justifications ? Je ne crois pas que cette dernière exigence soit possible. La loi ne lui en donne pas le droit, et, d'ailleurs, si on entrait dans cette voie, où s'arrêterait-on ? Quelles pièces justificatives devraient être exigées ? Le livret de famille ? Mais on sait que le livret de famille ne fait pas foi ; il fournit une présomption, rien de plus (1). D'ailleurs, les célibataires n'ont pas de livret de famille. Le livret militaire ? Mais, outre qu'il n'est pas plus probant que le livret de famille, toutes les femmes se trouveront dans l'impossibilité de faire cette justification. Il n'y a, à vrai dire, qu'une seule justification indiscutable, c'est l'extrait de l'acte de naissance. Mais imagine-t-on la gêne des affaires que pro-

(1) Voyez sur ce sujet un curieux jugement du Trib. civ. de Chartres du 4 juillet 1912, recueilli par la *Revue du Notariat et de l'Enregistrement*, année 1912, pp. 631 et s. sous le n° 14910.

voquerait cette exigence de la part des notaires. On vient pour constituer hypothèque, mais on n'a pas les papiers nécessaires aux justifications exigées du débiteur. Faute de les avoir, l'affectation hypothécaire ne peut être consentie ; il faut s'ajourner, peut-être à plusieurs jours. Cependant le temps passe, un autre créancier, plus heureux ou plus habile, obtiendra, peut-être, dans l'intervalle, l'hypothèque et l'inscription qu'on n'a pas obtenues et, conséquemment, un rang hypothécaire préférable.

Normalement, le notaire reculera devant ces complications. Il se contentera des assertions de ses clients. En se bornant à les constater, il n'engage pas sa responsabilité. Puisque le créancier et le débiteur sont d'accord, et qu'aucune contestation ne s'élève entre eux sur les indications fournies par le débiteur, il serait mal venu à les taxer d'inexactitude ou d'insuffisance. Il les acceptera. Et, dès lors, qui pourra empêcher que ces assertions ne soient partiellement inexactes. On ne se souvient pas ou on croit se souvenir et on se rappelle mal. Ce sont des faits de tous les jours. Le bordereau contiendra bien relativement au débiteur, toutes les indications demandées, mais ces indications ne seront pas complètement exactes. Le Conservateur comme le notaire seront désarmés. Il n'y a, dans l'état actuel des choses, d'autre remède que de faire comprendre aux parties l'importance des indications demandées et de chercher à les convaincre de la nécessité de les fournir absolument complètes et strictement exactes.

Mais les bordereaux fussent-ils même régulièrement

établis et toutes les prescriptions légales obéies, toutes difficultés ne disparaîtraient pas pour cela. Celles que nous avons étudiées résulteraient de l'ignorance ou de la malice des administrés ; il en est d'autres, — que j'ai appelées des difficultés indirectes, — qui dérivent des lacunes de la loi.

Dans la réforme qu'il vient d'effectuer, le législateur s'est placé uniquement au moment où naît l'inscription ; il a complètement négligé l'inscription déjà prise. Or, pour comprendre le rôle de l'inscription hypothécaire, il ne suffit pas de se placer à ce premier point de vue ; il est autant et plus nécessaire de se placer au second et de se préoccuper de l'utilisation de l'inscription. Prendre une inscription, — nous avons déjà eu l'occasion de l'indiquer, — c'est faire un acte conservatoire, un acte de défense de ses droits. Cet acte conservatoire est dirigé contre les tiers, à l'encontre desquels il établit l'existence d'un droit réel concédé par le débiteur au créancier. Pour que cette mesure puisse produire son plein effet, il faut que les tiers puissent en avoir connaissance. L'inscription, c'est, en quelque sorte, le « chasse gardée » que l'on place aux limites d'une propriété. Cette défense est virtuellement utile du jour où l'écriteau qui la contient a été placé ; elle ne devient réellement utile que le jour où un chasseur, désireux d'entrer sur le terrain prohibé, se trouve en présence de la défense affichée près de la barrière qu'il allait franchir. L'inscription d'hypothèque aussi ne devient réellement utile que lorsqu'un tiers la découvre. C'est pour lui permettre de donner toute son efficacité

que les registres hypothécaires sont publics et qu'il est permis à toute personne de requérir un état des inscriptions prises sur un individu déterminé.

Comment va se faire cette réquisition d'état ? La loi nouvelle ne s'en est pas préoccupée et le législateur ne paraît pas s'être aperçu que les réformes opérées par lui changeaient les conditions dans lesquelles elle pouvait être faite. Sous l'empire du Code civil, la Réquisition était faite avec les mêmes désignations que l'inscription elle-même, nom, prénom, profession, domicile du débiteur, de telle sorte « que le Conservateur puisse reconnaître et distinguer dans tous les cas l'individu grevé d'hypothèques ». Les chances d'erreur étaient les mêmes pour le créancier et pour les tiers. Les uns et les autres donnaient plutôt le prénom usuel que les prénoms exacts du débiteur, mais, en somme, ces erreurs pouvaient et, même, devaient se produire dans le même sens et le Conservateur parvenait, sans trop de peine à reconnaître dans le débiteur insuffisamment ou inexactement désigné par la réquisition d'état, le débiteur insuffisamment ou inexactement désigné du bordereau. Le débiteur s'appelait Dupont Jean-Ernest ; il était désigné dans le bordereau et dans la réquisition d'état par son prénom usuel Dupont Jules. Le Conservateur, bien qu'inexactement renseigné dans les deux cas, n'avait pas de peine à retrouver la personne réelle au sujet de laquelle l'état était sollicité.

Avec le système nouveau, les choses iront de toute autre façon. Le bordereau indiquera très exactement que le débiteur est Dupont Jean-Ernest, né à Limoges

le 17 mai 1885. Le requérant demandera un état au nom de Dupont Jules. A moins que les autres renseignements donnés éveillent, dans l'esprit du Conservateur, l'idée d'un rapprochement entre le Dupont Jean-Ernest du bordereau et de Dupont Jules de la réquisition, — ce qui est possible, probable même, mais non certain, — le Conservateur déclarera qu'il ne connaît pas le Dupont demandé, ou s'il existe un Dupont Jules, dans la circonscription du bureau répondant à peu près aux divers renseignements fournis sur la réquisition, il délivrera un état relatif à ce véritable Dupont Jules, état qui pourra donner naissance à toutes les erreurs (1).

Qu'on ne dise pas que le requérant pourra donner les mêmes indications que le créancier dans son bordereau. Ces indications ne peuvent normalement être obtenues que par le concours du débiteur. Le législateur s'en est parfaitement rendu compte, puisqu'il a dispensé de la nécessité de l'inscription des prénoms, dans l'ordre de l'état-civil, le créancier qui fait inscrire une hypothèque judiciaire. Or, celui qui requiert un état d'inscription peut ne pas être connu du débiteur ; s'il le connaît et en est connu, il peut avoir obtenu de lui

(1) Remarquez, au surplus, que Jules, le prénom usuel, a toutes chances, désormais, de ne pas figurer sur le bordereau à côté des prénoms Jean Ernest. Autrefois, on eût écrit tout net Dupont, Jules, à tout le moins on eût écrit Dupont, Jean-Ernest, dit Jules ; actuellement, on dira tout simplement Dupont, Jean-Ernest, la loi ayant négligé de demander le surnom, tandis que cette exigence paraissait résulter tout naturellement des termes un peu vagues de l'ancien art. 2148, puisqu'elle permettait cette « désignation individuelle et spéciale » à laquelle il manifestait le désir d'aboutir.

des indications inexactes, données précisément pour égarer ses recherches. La loi, en établissant une façon savante de rédiger le bordereau, sans se préoccuper de savoir si, ainsi rédigé, le bordereau pourra offrir aux tiers l'utilité pour laquelle il a été imaginé, agit un peu comme le propriétaire qui écrirait en grec ou en latin sa défense de chasse, oubliant que les chasseurs, qu'il a pour but de prévenir, ne connaissent que le français.

Les difficultés seront accrues par les réserves mêmes de la loi nouvelle. Elle dispense très sagement le bordereau d'hypothèque judiciaire des désignations précises des bordereaux ordinaires. Qu'arrivera-t-il? Le même débiteur, Dupont, Jean-Ernest, dit Jules, aura un compte ouvert au nom de Dupont, Jean-Ernest, où figureront les inscriptions d'hypothèques conventionnelles, dont ses biens pourront être grevés, et un compte au nom de Dupont Jules, où figureront les inscriptions d'hypothèques judiciaires. On comprendra, sans peine, les erreurs qui peuvent être la conséquence d'un tel état de choses.

La loi nouvelle a fait, pour la désignation du débiteur, une réglementation théoriquement supérieure à celle du Code civil, mais qui est de celles qui justifient le vieux proverbe à allures de paradoxe : le mieux est l'ennemi du bien (1).

(1) Je sais bien que les difficultés que je signale ne se produiront pas très fréquemment. parce que, d'une part, les notaires sont, par habitudes professionnelles, précis et minutieux et qu'ils ont une tendance à exagérer plutôt qu'à réduire les indications de la loi; parce que, d'autre part, le corps des conservateurs des hypothèques est particulière-

§ VIII

Le législateur a été plus heureux dans les précisions qu'il a exigées pour la désignation de la créance.

A ce sujet, deux ordres de précisions sont nécessaires : les unes sont relatives au titre lui-même, qui constate l'existence de la créance, les autres sont relatives au montant et à la nature de cette créance.

Le bordereau contiendra, disait l'ancien art. 2148, c. civ., « la date et la nature du titre » ; la loi nouvelle complète ainsi cette prescription : « la date et la nature du titre qui a donné naissance au privilège ou à l'hypothèque ; et, au cas où le requérant est légalement dispensé de la représentation d'un titre, les bordereaux énoncent la cause et la nature de la créance ».

Ces précisions appellent quelques observations. La loi dit : « La date et la nature du titre qui a donné naissance au privilège ou à l'hypothèque ». A prendre les termes dans leur sens littéral, il semblerait qu'un seul titre doive toujours être mentionné. Cela paraît d'autant plus certain que la loi indique expressément que les mentions indiquées par elle doivent figurer, seules et à l'exclusion de toutes autres, dans le bordereau. Mais en s'exprimant comme il l'a fait au sujet du titre de la

ment choisi parmi les fonctionnaires d'une administration dont le bon recrutement est, pour ainsi dire, proverbial. Mais que penser d'une loi qui ne peut aboutir à des effets heureux que dans la mesure où les agents chargés de son exécution suppléeront par leur initiative personnelle, à ses insuffisances ?

créance, il paraît probable que le législateur a statué *de eo quod plerumque fit*. Il n'a envisagé que l'hypothèse où il n'existe qu'un seul titre. Mais, il peut exister plusieurs titres. Un créancier a subrogé une tierce personne dans sa créance. En pareil cas, il faudra évidemment indiquer le titre originaire, puisque c'est lui qui a donné naissance à la créance ; mais le titre qui constate la subrogation devra aussi être mentionné. A ne pas le faire, on courrait le risque de rendre le bordereau incompréhensible, puisque le créancier indiqué par lui ne serait pas celui dont le nom figure dans le titre originaire, mais bien celui du créancier qui lui a été immédiatement subrogé.

Une pareille erreur de langage ou, plus exactement, de point de vue, doit être également relevée dans la disposition par laquelle la loi nouvelle indique que « au cas où le requérant est légalement dispensé de la représentation d'un titre, les bordereaux énoncent la cause et la nature de la créance. » Il s'agit, on se le rappelle (1), de l'inscription du privilège de séparation des patrimoine et de l'hypothèque légale. La dispense de production du titre, en pareil cas, s'expliquait, car un titre n'existera pas toujours, ou ne pourra pas être commodément représenté (2). Mais si un titre existe, en-

(1) Cf. plus haut, ch. II, § V, p. 79.

(2) Comment voudrait-on, par exemple, qu'un parent de la femme ou du mari pût, en faisant inscrire l'hypothèque légale de la femme, présenter le contrat de mariage, titre de la créance de la femme, alors que cet acte, n'étant pas un acte public, il n'a aucun droit de s'en faire délivrer une expédition ?

core qu'il ne soit pas représenté, il semble utile de le mentionner. On indiquera, par exemple, la date du contrat de mariage, en vertu duquel la femme est créancière de son mari. La loi n'en parlant pas, cette indication ne saurait être obligatoire ; mais il sera avantageux qu'elle soit faite et on devra conseiller de l'effectuer, toutes les fois que la chose sera possible, à tous ceux qui requerront une inscription dispensée de production de titres.

Le montant de la créance doit aussi être précisé. Sur ce point, la loi nouvelle a, surtout, cherché à rendre plus claire la rédaction assez confuse du Code civil. Les bordereaux doivent indiquer « le capital de la créance, ses accessoires et l'époque d'exigibilité ». C'est une indication essentielle, car c'est elle qui fixe la mesure exacte dans laquelle le crédit du débiteur est diminué. C'est donc, parmi les indications prescrites, l'une des plus importantes pour les tiers. Elle doit être effectuée toutes les fois qu'elle est possible. Cette fixation, en effet, n'est pas toujours possible ; la créance, pour sûreté de laquelle inscription est prise, peut-être une créance indéterminée ; il en est ainsi de la créance du mineur contre le tuteur, de la créance de la femme contre son mari, des diverses créances garanties par une hypothèque judiciaire, ainsi la créance née d'un délit lorsque le dommage causé à la victime ne peut être apprécié par le tribunal qui en consacre le principe, ou même par une hypothèque conventionnelle, par exemple lorsque l'hypothèque a été consentie en garantie d'une rente viagère.

On ne peut, évidemment, en pareil cas, considérer comme impossible l'inscription de l'hypothèque. Mais on ne doit pas aisément admettre qu'une détermination au moins approximative de la créance ne puisse être obtenue. La loi dit : « Sauf dispense légale, le requérant doit évaluer les rentes, prestations, droits indéterminés ».

Le bordereau indiquera donc le capital ; si la dette consiste en une rente viagère, il indiquera le capital nécessaire, d'après les tables de mortalité, pour assurer le service de cette rente ; si la rente est perpétuelle, le capital qu'il serait nécessaire de verser pour en opérer le rachat. On procédera de même pour les prestations de toute nature qui doivent être servies pendant un laps de temps plus ou moins long. Si l'hypothèque est constituée pour sûreté d'une créance en réparation de dommages dont l'étendue est encore incertaine, on fixera approximativement l'étendue de ce dommage. Pour délicate qu'elle soit, cette fixation est indispensable : elle détermine le maximum de garantie accordée à la créance au regard des tiers ; elle doit donc être assez élevée pour que cette créance soit entièrement protégée. D'autre part, elle ne peut pas être fixée trop haut, car une fixation hors de proportion avec la créance à garantir causerait au crédit du débiteur un préjudice dont le créancier pourrait être exposé à lui faire réparation.

Dans une seule série de cas, l'hypothèque pourra être inscrite sans que son montant, d'ailleurs indéterminé, doive être évalué dans le bordereau d'inscription. C'est lorsqu'il s'agit d'une hypothèque légale. L'art. 2153, c.

civ., que la loi nouvelle n'a pas modifié sur ce point, décide que le requérant ne sera pas tenu, en pareil cas, de fixer le montant des droits à conserver « quant à ceux qui sont conditionnels, éventuels ou indéterminés ».

Pour que la dispense d'évaluation existe, deux conditions doivent donc, nécessairement, se trouver remplies : il faut, d'une part, qu'il s'agisse d'une inscription d'hypothèque légale de l'Etat, des communes et des établissements publics du mineur ou de la femme mariée ; il faut, d'autre part, que le droit soit indéterminé. Si l'une de ces conditions venait à manquer, l'inscription devrait contenir l'évaluation, exigée par le droit commun. Il en serait ainsi, notamment, si la créance garantie par l'hypothèque légale, était certaine. « Il est constant, en jurisprudence, dit un arrêt (1), que le bordereau d'inscription d'une hypothèque légale doit contenir l'indication du montant de la créance, lorsque cette créance a été liquidée et fixée avant l'inscription ».

Mais encore ne faut-il pas considérer comme certaine une créance qui ne l'est pas. Les droits du pupille contre le tuteur resteront incertains pendant toute la durée de la tutelle et même, lorsque la tutelle a pris fin, jusqu'à l'approbation du compte de tutelle ou à la décision judiciaire qui interviendra sur ce point lorsque des contestations s'élèveront à ce sujet entre le tuteur et le pupille. Par suite, l'inscription pourra jusqu'à ce moment,

(1) Cass. req., 27 juin 1899 (S. 00-1-229).

être prise sans évaluation de la créance (1). Il en sera de même des droits de la femme mariée. Ces droits sont incertains pendant toute la durée du mariage, car, comme le dit un arrêt (2), le montant n'en peut être fixé que par un compte qui, dressé après la dissolution du mariage ou la séparation de biens judiciaires, établira la balance entre les reprises dues à la femme et les récompenses dues par elle, et fera ressortir s'il existe un solde en sa faveur et quelle en est l'importance (3).

Cette nécessité d'établir une balance entre les diverses créances que les époux peuvent avoir à exercer l'un contre l'autre, conduit à considérer la créance de la femme comme totalement indéterminée, même si certains éléments de cette créance sont actuellement déterminés. Ces éléments ne sont, en effet, que les articles d'un compte et c'est ce compte qu'il y a lieu de ga-

(1) Voyez, en ce sens, Cass. civ., 3 avril 1913 (S. 14-1-91).

(2) Cass. civ., 5 novembre 1912 (S. 13-1-207).

(3) De ce que l'arrêt que nous citons indique que le compte des droits de la femme pourra être « dressé après la dissolution du mariage ou la séparation de biens judiciaire », il n'en faudrait pas conclure que la créance de la femme devra être évaluée dans l'inscription prise après la séparation de biens judiciaire comme elle le serait dans l'inscription prise après la dissolution du mariage. Dans ce dernier cas, la créance est effectivement certaine parce que le mariage est dissous; dans le premier cas, au contraire, le mariage continue et la créance qui a été arrêtée constitue seulement un élément certain d'une créance qui ne sera déterminée qu'à la dissolution du mariage. L'arrêt cité lui-même, dans un autre considérant, fait remarquer que la créance reste indéterminée « quel que soit le régime adopté par les époux ». Elle le serait même au cas de séparation de biens contractuelle; elle doit l'être également au cas de séparation de biens judiciaire. C'est, dans tous les cas, le fait du mariage qui donne naissance, tout à la fois, à la créance éventuelle de la femme, et à l'hypothèque légale qui la garantit.

rantir et qui reste indéterminé jusqu'à la dissolution du mariage (1).

Cette doctrine, qui n'a pas été acceptée par la jurisprudence sans de vives controverses (2), doit continuer à s'appliquer sous le régime de la loi nouvelle. La loi du 1^{er} mars 1918, si elle a remanié entièrement le texte de l'art. 2148, c. civ., relatif à la détermination du montant de la créance, ne paraît pas avoir voulu apporter, sur ce point, aucune modification à l'interprétation qui en était communément donnée.

Les précisions relatives à la créance ne doivent pas porter seulement sur le montant de cette créance ; elles doivent aussi porter sur le caractère de cette créance. Cette créance est-elle pure et simple ? Son existence est-elle subordonnée à une condition ou à un terme ? Tout ceci doit être indiqué : le requérant doit, « si les droits sont éventuels, dit le nouvel article 2148, c. civ., indiquer sommairement l'événement ou la condition dont dépend l'existence de la créance ». La connaissance de ces diverses modalités et éventualités est indispensable pour permettre aux tiers d'apprécier exactement l'étendue de l'atteinte portée au crédit du débiteur. C'est pourquoi le bordereau doit leur donner les moyens d'acquérir cette connaissance.

(1) Voyez à ce sujet un arrêt très intéressant de la Cour de Toulouse, du 15 juillet 1909 (S. 09-2-319).

(2) On trouvera les éléments de cette controverse qu'il ne peut être question d'examiner ici, dans les notes sous les arrêts précités de Cass. civ., 5 novembre 1912 et 3 avril 1913.

§ IX

Le bordereau doit également donner aux tiers toutes les précisions nécessaires pour leur permettre de savoir quels sont exactement les immeubles du débiteur grevés d'hypothèque. Avec juste raison, la loi du 1^{er} mars 1918, a attaché à ce point une très grande importance. Chaque bordereau contiendra l'indication de l'espèce et de la situation des biens sur lesquels le créancier entend conserver son privilège et son hypothèque, « et, en outre, l'indication des numéros et sections du cadastre ». Lorsque des immeubles compris sous un même numéro cadastral feront l'objet d'un lotissement ou d'un partage ou licitation amiable ou judiciaire, il sera annexé au contrat ou au cahier des charges un plan de morcellement à l'échelle du plan cadastral, certifié par les parties, ainsi que, le cas échéant, le procès-verbal de bornage, ces pièces étant, dans tous les cas, affranchies des droits de timbre et dispensées d'enregistrement. L'inscription prise en vertu du titre devra énoncer les nouveaux numéros correspondant aux divisions du plan de morcellement »:

Cette disposition a été introduite au Sénat par la Commission chargée de l'examen de la seconde proposition Viollette. Elle a été extraite du contre-projet déposé, lors de la discussion de la première proposition, par M. Guillaume Chastenet (1). La proposition Viollet-

(1) Cf. Rapport de M. Théodore Girard, du 25 octobre 1917. *J. Off.*, doc. parl., Sénat, Annexe n° 349, p. 679, col. 1 et 2.

te exigeait seulement, — et c'était là déjà une importante innovation, — « l'indication des numéros et sections du cadastre pour toutes les communes où le cadastre aura été refait en vertu de la loi du 17 mars 1898 (2) ». La loi nouvelle essaie, en outre, de prévenir les complications qui pourraient résulter de modifications de fait apportées au plan cadastral, après sa révision.

Je n'ai pas besoin d'insister sur l'importance, tant pour le débiteur que pour les tiers, qui s'attache à ce qu'aucune confusion ne se produise sur l'identité des immeubles grevés d'hypothèques. Toute la sécurité des transactions immobilières en dépend. Il serait à peine exagéré d'affirmer qu'elle est la base du crédit des particuliers ; à tout le moins, elle est la base du crédit de la population agricole, qui, n'ayant d'autre fortune que la terre qu'elle exploite, n'a d'autre crédit que celui qui résulte de la propriété du sol. Ceci est évident. Et les imperfections de notre régime hypothécaire sur ce point sont parmi celles qui ont le plus vivement attiré les critiques. La loi nouvelle se devait d'atténuer, autant que possible, les causes de ces critiques et elle l'a fait en adoptant une mesure qui, si elle est appliquée, pourra donner quelques-uns des heureux résultats que les partisans du livre foncier attendent de l'adoption de cette réforme.

L'indication de l'espèce et de la situation des biens sera accompagnée de l'indication des numéros et sections

(2) La loi du 17 mars 1898 a été publiée au *J. Off.* du 29 mars 1898.

du cadastre. M. Viollette proposait de n'ajouter ces dernières indications qu'autant qu'on se trouverait en présence d'un cadastre refait par application de la loi du 17 mars 1898. L'ancien cadastre qui était achevé vers le milieu du siècle dernier ne correspond plus, en effet, à la situation actuelle des immeubles ruraux. Pendant soixante ans et plus, le plan cadastral est resté inchangé. Or, tout a changé en France. Les propriétaires se sont succédé ; des partages et des remembrements se sont produits ; des défrichements et des changements de culture ont modifié l'aspect du sol. Au milieu de ces transformations universelles, le cadastre est resté ce qu'il était. Même les mesures les plus simples, les plus essentielles pour le tenir au courant, n'ont pas été régulièrement accomplies. Les parcelles sont innombrables, pour lesquelles les mutations de propriété n'ont pas été faites. Il est donc presque impossible de donner à l'appui d'une constitution d'hypothèque l'indication exacte des numéros et sections au cadastre des parcelles grevées. C'est pourquoi la proposition Viollette se bornait à exiger cette indication pour les immeubles situés dans des communes où le cadastre a été refait en vertu de la loi du 17 mars 1898 » (1).

Mais la loi du cadastre, qui avait été, au moment où

(1) Si elle avait été votée, cette disposition n'aurait été qu'une application à peine élargie de l'art. 9 de la loi du 17 mars 1898, d'après lequel, dans les communes où le cadastre a été refait, « la désignation des immeubles d'après les données du cadastre deviendra obligatoire dans tous les actes authentiques et sous-seings privés ou jugements translatifs ou déclaratifs de propriété ou droits réels immobiliers ».

elle fut votée, l'objet de bien des espérances, n'a pas eu les résultats qu'on attendait. Les communes, laissées libres de procéder à cette refonte, n'ont pas généralement répondu à l'invitation qui leur était faite. La plupart d'entre elles ont reculé devant les frais imposés par la révision, malgré la large participation de l'Etat et du département (1), et devant les difficultés de tous genres auxquelles un semblable travail devait fatalement exposer. N'obliger les parties à mentionner sur les bordereaux les numéros et sections au cadastre des immeubles hypothéqués qu'autant que ces immeubles étaient situés sur le territoire de communes dont le cadastre avait été refait, c'était faire une réforme à peu près inopérante, la proportion des communes où cette réfection a été opérée est, en effet, très faible (2). La Commission du Sénat a donc décidé que les numéros et sections du cadastre devraient toujours compléter la désignation des immeubles, sans distinguer entre les communes où le cadastre a été refait et celles où le cadastre ancien subsiste. C'est le texte ainsi amendé par elle qui est devenu, en définitive, le texte de la loi.

La Commission du Sénat ne s'en est pas tenue là. Elle a voulu que l'état exact des immeubles ayant été ainsi

(1) On sait qu'en vertu de l'art. 2 de la loi du 17 mars 1898, la part de l'Etat dans les frais de révision du cadastre peut aller à 40 % ; la contribution du département doit toujours être au moins égale à celle de l'Etat.

(2) Dans tel arrondissement agricole du département du Nord, je sais, de source certaine, que le cadastre n'a été révisé que dans deux communes. Or, on cite partout le département du Nord et celui de la Savoie comme les seuls où la loi du 17 mars 1898 ait été largement appliquée.

dressé se trouvât maintenu, quels que fussent les événements qui pussent ultérieurement survenir. C'est ici qu'intervient le contre-projet de M. Guillaume Chastenet. Dans la séance du 16 décembre 1915, où son discours plein de verve, aboutit à l'échec de la première proposition Viollette, il avait proposé un système qui, d'après lui, permettait, sans recourir à une revision du cadastre, d'obtenir tous les avantages attendus du livre foncier. Il citait l'exemple de l'Alsace-Lorraine à l'appui de ses dires. Et son discours, assez peu cohérent en somme, apporta une telle conviction dans l'esprit des membres de la Haute Assemblée, qu'elle enleva leur vote, j'allais dire malgré eux. On a l'impression, en effet, en lisant attentivement les travaux préparatoires de la loi du 1^{er} mars 1918, que personne ne voulait l'échec de la première proposition Viollette, même les sénateurs qui décidèrent qu'il n'y avait pas lieu de l'examiner.

Quoi qu'il en soit, lorsque cette proposition, reprise presque dans les mêmes termes par son auteur, revint quinze mois plus tard devant le Sénat, la Commission, sans doute pour désarmer M. Chastenet, prit dans son contre-projet la disposition dont il avait vanté avec tant de succès les avantages dans la précédente discussion.

A la vérité, cette disposition n'avait pas avec la loi nouvelle un lien très étroit. L'honorable rapporteur, M. Théodore Girard, le reconnaissait volontiers. « Sans doute, disait-il (1), on peut contester que ce paragra-

(1) *J. Off.*, 1917, doc. parl., Sén., Annexe n° 349, p. 679, col. I.

phe additionnel soit vraiment à sa place dans la loi que nous proposons et soutenir qu'il devrait faire l'objet d'une disposition spéciale. » Mais, ajoutait-il, « s'il est vrai qu'il touche à la forme des actes, ce qui est étranger à la présente proposition, il se lie également à la formalité hypothécaire et se justifie, — c'est pour cela que nous l'avons adopté, en passant sur la question de procédure, — par l'intention d'arriver à une identification plus certaine de l'immeuble hypothéqué ».

Cette disposition nouvelle décide qu'au cas où le partage d'un immeuble figurant au plan cadastral sous un seul numéro est effectué, l'acte de partage, amiable ou judiciaire, doit comprendre, en annexe, un plan de morcellement dressé à l'échelle du plan cadastral, certifié par les parties, et le procès-verbal du bornage effectué entre les co-partageants (1). Ainsi, soit une prairie portant au plan cadastral le numéro 325, section C, indivise entre deux frères. Ceux-ci conviennent de la partager par moitié. A l'acte de partage authentique ou sous-seing privé devra être annexé le procès-verbal du bornage intervenu entre les deux frères et un plan à l'échelle du plan cadastral, relatant la nouvelle division et indiquant que l'un des frères est attributaire de la parcelle 325 a et que l'autre frère est attributaire de

(1) La loi dit que le procès-verbal de bornage doit être fourni le cas échéant; mais du moment où il y a partage d'une parcelle, il y a nécessairement bornage; donc le procès-verbal du bornage doit toujours être annexé. Naturellement, il s'agit de bornage entre les co-partageants et non avec les voisins de chacun d'eux.

la parcelle 325 b (1). Cette innovation intéresse le régime hypothécaire en ce que si une inscription, — par exemple, en l'espèce, une inscription de privilège du co-partageant, — est prise en vertu de cet acte, cette inscription devra énoncer les nouveaux numéros correspondant aux divisions du plan de morcellement.

Il va de soi que, par la suite, ces nouveaux numéros devront être conservés et figurer dans toutes les mutations de propriété et constitutions de droits réels qui pourraient être ultérieurement consenties. La grande réforme de M. Chastenet est, en somme, de faire, au gré de leurs besoins, modifier le cadastre par les intéressés, moyennant l'observation de certaines formalités et de substituer le plan résultant de ces morcellement individuels au plan cadastral général, dans les parties où celui-ci se trouve modifié par eux (2).

Nous n'avons pas ici à apprécier cette réforme, qui sort du cadre de la loi du 1^{er} mars 1918, au point de vue de sa valeur théorique. Il est possible qu'elle soit ingénieuse et pratique ; mais du moins, faudrait-il, pour que les avantages qu'on en escompte puissent se pro-

(1) La loi n'a parlé que du partage ou d'un acte équivalant à partage comme la liquidation ; elle n'a pas parlé du cas où le propriétaire d'une parcelle en vend une partie à une tierce personne. En pareil cas, il semble que par identité des motifs la loi de 1918 devrait s'appliquer. Si on en admet l'application, il faudra admettre par là même qu'elle s'appliquera pour l'inscription du privilège du vendeur consécutive à cette vente.

(2) Il est évident qu'il sera indispensable de joindre à l'extrait pour la mutation une copie du plan de morcellement, qui étant à l'échelle du plan cadastral, lui sera substitué pour la partie remaniée.

duire, qu'elle parte d'une base certaine. Le cadastre revisé, ce procédé pourrait peut-être, être heureusement employé pour éviter que les confusions dans lesquelles nous sommes tombés ne se reproduisent plus. Mais à l'heure actuelle, où, de l'avis de tous ceux qui ont un peu la pratique des affaires dans les centres ruraux, le cadastre ne correspond plus que de très loin à la réalité, vouloir faire procéder, sur cette base fragile, à une constatation régulière des modifications qui pourraient se produire, c'est, suivant la parabole de l'Evangile, mettre du vin nouveau dans des outres vieilles : la réforme aboutira seulement à faire toucher plus nettement encore le désordre actuel de notre régime foncier. Il n'est pas trop hardi d'avancer qu'il arrivera en maintes circonstances que l'on ne pourra retrouver avec certitude au plan cadastral le numéro même de la parcelle à partager, ce qui empêchera toute possibilité de morcellement dans les formes régulières prévues par la loi du 1^{er} mars 1918 (1).

L'inapplication, c'est, en effet, au moins sur le point qui nous occupe actuellement, le sort réservé à la loi du 1^{er} mars 1918. On ne pourra pas l'appliquer parce que, dans trop de cas, on ne connaîtra pas le numéro exact des immeubles hypothéqués. On se bornera à donner les renseignements plus ou moins imprécis que l'on aura pu obtenir, bientôt, sans doute,

(1) Est-ce à dire qu'un partage sera impossible en pareil cas ? Très certainement non ; seulement les formes de la loi de 1918 ne seront pas observées.

uniquement ceux que, par un déjà long usage, on avait l'habitude de donner avant l'application de la loi nouvelle.

Même après une révision du cadastre, l'application sera difficile. On pourra l'obtenir lorsque les immeubles sur lesquels l'hypothèque est constituée sont de peu d'importance et ne comprennent qu'un petit nombre de parcelles ; elle deviendra beaucoup plus difficile lorsque les parcelles seront très nombreuses et comprendront, peut-être, plusieurs centaines de numéros (1).

D'ailleurs, une disposition même de la loi de 1918 viendra y faire échec. C'est celle en vertu de laquelle les hypothèques légales et judiciaires peuvent être inscrites sans aucune indication cadastrale (2). On l'a fait parce que ces hypothèques portent sur tous les immeubles possédés par le débiteur et qu'il pourrait devenir presque impossible d'indiquer, dans certains cas, les numéros et sections du cadastre. Mais on sait que l'hy-

(1) Je me borne à indiquer les nombreux risques que le nouveau système fera courir au conservateur ; parmi tant de numéros, une omission, une erreur, sont faciles. Sa responsabilité se trouvera engagée de ce chef.

(2) Cette disposition, qui figurait déjà dans la loi du 1^{er} mars 1918, a été rectifiée par la loi du 31 mai 1918. En effet, la loi du 1^{er} mars disait qu'une seule inscription pour les hypothèques légales et judiciaires frappe tous les immeubles compris dans le ressort du tribunal ; elle ne tenait pas compte de la division de certains arrondissements en plusieurs circonscriptions hypothécaires ; la loi du 31 mai a décidé que l'inscription n'avait effet que pour les immeubles compris dans la circonscription du bureau, mais naturellement, elle a effet, sans aucune indication cadastrale de chacun de ces immeubles.

pothèque conventionnelle, tout en étant une hypothèque nécessairement spéciale, tend de plus en plus dans la pratique à devenir, en fait, une hypothèque générale ; qu'elle est réellement presque toujours, une hypothèque spéciale portant sur tous les immeubles du débiteur, par convention expresse intervenue entre le débiteur et le créancier.

L'un et l'autre, encouragés souvent par la paresse du praticien chargé de dresser l'acte de constitution d'hypothèque, par la complicité du Conservateur qui aperçoit un moyen d'échapper à une partie des responsabilités qu'il peut encourir (1), par l'affaiblissement aussi des sanctions substituées, par la loi du 1^{er} mars 1918, à celles du Code civil, pour le cas où les formalités prescrites n'ont pas été observées, se dispenseront rapidement de donner les indications cadastrales prescrites. Ils l'auraient fait même avec le cadastre révisé. Ils le feront plus aisément encore avec le cadastre insuffisant que nous possédons. C'est une affaire de quelques mois ou de quelques années ; mais il n'est pas très difficile de prévoir que cela se produira petit à petit.

S'il fallait un exemple à l'appui de cette assertion, on le trouverait dans la pratique suivie avant la loi nouvelle. Sans entrer dans les détails inutiles, le Code civil

(1) En effet, moins il sera donné d'indications, moins le conservateur encourra de responsabilité si dans les états qu'il est appelé à fournir éventuellement, il omet quelques-uns des immeubles hypothéqués. D'ailleurs, rien ne saurait leur être plus désagréable que ce régime bâtarde qui exige toutes les précisions possibles pour certaines inscriptions hypothécaires, tandis que, pour les autres, les indications les plus vagues sont jugées suffisantes.

disait que le bordereau doit contenir : « l'indication de l'espèce et de la situation des biens » sur lesquels le créancier entend conserver son privilège ou son hypothèque. On pouvait tirer de ce texte l'interprétation la plus rigoureuse, exiger notamment la désignation précise de chaque parcelle, sinon par des indications cadastrales qui n'existaient pas lorsque le Code Civil fut promulgué, au moins par l'indication des joignants et la description précise des parcelles. Certains arrêts sont entrés dans cette voie. Qu'il me suffise de rappeler, parmi les plus significatifs, un arrêt de la Cour de Colmar du 18 juin 1856 (1). « Attendu, dit cet arrêt, que, aux termes des art. 2129 et 2148 c. Nap., il n'y a d'hypothèque valable que celle qui déclare spécialement dans le titre constitutif, et qui, par suite, relate dans l'inscription la nature et la situation de chacun des immeubles, sur lesquels le débiteur consent l'hypothèque de la créance ; qu'il suit de là tout au moins que, pour chaque partie ou pour chaque corps de biens hypothéqué, l'espèce et la situation doivent être désignées d'une façon distincte et en quelque sorte individuelle, afin qu'il ne puisse y avoir de doute sur leur identité ; qu'aussi l'on est d'accord pour considérer comme renfermant une désignation insuffisante et manquant de spécialité, la clause par laquelle le débiteur établirait une hypothèque sur des propriétés immobilières, situées dans une commune déterminée, sans mentionner

(1) *Arrêts et décisions de la Cour Impériale de Colmar*, publiés par M. de Négremand, année 1856, pp. 334 et s.

l'état de leur superficie ; qu'il n'y a, en définitive, rien de plus dans l'acte du 16 mars 1849, qui ne contient d'ailleurs aucune indication de nature à suppléer à l'omission de légitimes exigences de la loi, appliquées dans une sage mesure ; que l'affectation hypothécaire, qui y est contenue, embrasse, à la vérité, des biens en nature de bâtiments, jardins, vignes, champ, pré, étang et forêt ; mais que cette addition, faite par voie d'énumération générale, ne spécialise pas mieux le gage que le mot immeuble employé seul, puisque les propriétés foncières rentrent presque toutes dans l'une ou l'autre de ces catégories ; qu'on ne peut voir dans cette formule qu'une vaine et puérile simagrée qui, au tort de se jouer des prescriptions légales, joint celui d'entraîner l'emprunteur, généralement facile sur les conditions, pourvu qu'il obtienne de l'argent, à engager toute sa fortune, de favoriser l'accumulation de plusieurs hypothèques sur les mêmes biens et, enfin, de nuire aux effets de la publicité qui se lie à la spécialité » (1).

Cependant, c'est vers une solution diamétralement opposée que s'est orientée la jurisprudence. Elle décidait couramment, sous l'empire du Code civil, que la clause par laquelle le débiteur hypothèque tous les immeubles lui appartenant à quelque titre que ce soit dans une ou plusieurs communes déterminées et dans les

(1) Quelques anciens arrêts marquent, bien que moins nettement, la même tendance. V. notamment : Cass. civ., 26 avril 1852 (S. 52-1-513) ; Cass. req., 19 février 1828 (S.-chr.) ; Cass. civ., 23 août 1808 (S.-chr.).

communes circonvoisines d'un arrondissement indiqué dans l'acte, immeubles consistant en maison d'habitation et d'exploitation, cours, jardins, chenevières, terres, prés, pacages, bois, bruyères et autres natures de propriété, sans aucune exception ni réserve, constitue une « désignation détaillée de la nature et de la situation des immeubles appartenant au débiteur » et répond « suffisamment au vœu de la loi » (1).

Est-il impossible que dans un avenir prochain une jurisprudence, dominée par les mêmes raisons qui ont motivé cette jurisprudence, ne donne, malgré le texte de la loi du 1^{er} mars 1918, des solutions analogues à celles qu'elle donnait avant le vote de cette loi? L'effort d'interprétation à faire pour y parvenir ne sera pas beaucoup plus difficile dans l'un que dans l'autre cas.

§ X

Les diverses mentions qui doivent figurer aux bordereaux, mentions qui viennent d'être examinées avec quelque détail dans les pages qui précèdent, sont les seules qui doivent, en principe, y trouver place. La loi le dit expressément. Est-ce à dire qu'aucune autre indication ne pourra être donnée? Evidemment non. La loi ne demande, par exemple, que l'indication du titre

(1) Parmi les arrêts en ce sens, Cf. Cass. req., 27 novembre 1893 (S. 94-1-349), Cass. req., 12 novembre 1890 (S. 91-1-199), Cass. req., 4 mars 1873 (S. 73-1-305).

originnaire de la créance ; or, nous avons montré qu'au cas où la créance est passée, par cession ou par subrogation, aux mains d'un nouveau créancier, le titre de ce créancier doit être indiqué comme le titre même de la créance.

D'ailleurs, des prescriptions comme celle-ci ne valent que dans la mesure où elles sont sanctionnées. Sont-elles dépourvues de sanction ? Elles restent lettre morte. Ce sont de simples conseils que l'on suit dans la limite de son intérêt. Au contraire, le législateur a-t-il attaché une sanction à leur inobservation ? Elles valent exactement ce que vaut la sanction : obéies si la sanction est sérieuse, désobéies si elle ne l'est pas. En l'espèce, la loi n'a pas établi de sanction pour le cas où des mentions non prescrites figurent aux bordereaux ; c'est dire que cette disposition de la loi sera souvent violée.

Cette question des sanctions, joue, en toute institution, un rôle capital. On ne peut conjecturer avec quelques chances de certitude la valeur pratique d'un texte législatif qu'autant que l'on connaît les sanctions qui y sont attachées. C'est le système des sanctions instituées par la loi du 1^{er} mars 1918, que nous allons étudier maintenant. Cet examen nous acheminera tout naturellement à l'appréciation de la loi qui est l'indispensable conclusion de cette étude.

CHAPITRE III

Les Sanctions

§ I. — Classification des sanctions. — § II. — Rejet des bordereaux. — Caractère exceptionnel. — Les bordereaux manuscrits ou imprimés. — § III. — Présentation de bordereaux écrits sur papier non conforme. — Amendement de M. Milan. — Interprétation de M. Violette. — § IV. — Les nullités. — Régime antérieur. — Énonciations substantielles et énonciations non substantielles. — Jurisprudence. — La loi nouvelle. — La loi belge du 16 décembre 1851. — § V. — Portée de la loi nouvelle. — Pas de nullité sans grief. — Les tiers. — Rédaction mauvaise du texte de la loi.

§ I

On peut imaginer deux ordres de sanctions : des sanctions préalables et des sanctions postérieures à l'acte incriminé. Dans le premier cas, l'acte se présentant comme irrégulier ne pourra être fait ; dans le second, l'acte ayant été fait, une double responsabilité se dégage, responsabilité à caractère pénal et responsabilité civile.

Nous allons voir jouer successivement ce que j'ai appelé la sanction préalable : elle se manifestera par le refus du Conservateur d'accepter le bordereau d'inscription ; et les deux sanctions postérieures ; la sanction à caractère pénal, amende encourue pour dépôt de bordereau irrégulier, — la sanction à caractère de réparation civile, enfin —, nullité de l'inscription irrégulièrement prise, lorsque cette inscription pourrait causer un préjudice aux tiers. C'est l'organisation de cette dernière sanction qui, avec la suppression du registre des inscriptions et les prescriptions exigées relativement aux biens hypothéqués, constitue la principale innovation de la loi aux yeux mêmes de ses auteurs.

§ II

Lorsqu'un bordereau est présenté au Conservateur des Hypothèques, celui-ci n'a pas, en principe, le droit de le refuser. Il peut, encore que la loi ne l'y oblige pas, en faire remarquer les lacunes au requérant, lui demander de les combler, mais s'il se heurte à un refus il n'a qu'à s'incliner. Il insère le bordereau à son rang dans le volume où il doit être placé. Les intéressés utiliseront à l'occasion cette irrégularité à telles fins qu'ils jugeront utiles (1).

(1) L'instruction du 17 mai 1918, n° 3544, art. 10, rappelle fort opportunément que « l'instruction générale n° 233, donnée pour l'exécution du titre XVIII, livre III, du Code civil, prescrivait aux conserva-

Le bordereau ne sera refusé par le Conservateur des Hypothèques qu'autant qu'il présenterait des irrégularités matérielles auxquelles la loi a attaché cette sanction.

Toutes les irrégularités matérielles, en effet, ne sont pas ainsi sanctionnées. L'instruction de la régie du 17 mai 1918, n° 3544, décide, en ce sens (1), qu'il n'appartient pas au Conservateur de retarder l'inscription sous le prétexte que les bordereaux ne satisfont pas aux prescriptions réglementaires, par exemple à celles relatives à l'emploi d'une encre indélébile, au bâtonnage des blancs, aux surcharges et interlignes, au décompte des renvois et des mots nuls, à l'indication des noms, prénoms, profession, domicile du signataire du bordereau ». En pareil cas, « le Conservateur devra simplement attirer l'attention de l'inscrivant sur l'irrégularité et lui demander de la réparer. Au cas de refus, il constatera, par une mention signée de lui sur un bordereau contenant l'irrégularité à la fois la nature de l'irrégularité et le refus qui lui a été opposé et fera, s'il y a lieu, dans cette mention le décompte des surcharges, des interlignes, des renvois et des mots nuls » (2).

teurs de s'assurer que les bordereaux contiennent toutes les indications exigées par l'art. 2148 ». Et elle ajoute : « La jurisprudence n'a pas consacré cette règle. Il ne semble pas que les conservateurs aient, désormais, plus de pouvoir à cet égard.

(1) Cf. art. 21 de ladite instruction.

(2) Il est d'ailleurs probable que pour ces irrégularités matérielles qui peuvent être réparées sur le champ, le conservateur ne trouvera chez le requérant aucune opposition. Ce serait seulement au cas où il demanderait au requérant de récrire le bordereau, par exemple, parce qu'il

La loi ne sanctionne les irrégularités matérielles des bordereaux que dans trois cas expressément indiqués par elle. Elle n'autorise, dit l'Instruction du 17 mai 1918 « le rejet du bordereau que dans trois cas bien déterminés : 1° lorsque les bordereaux ne sont ni manuscrits ni imprimés ; 2° lorsque les bordereaux ne sont pas signés par le requérant ou son représentant ; 3° lorsque les bordereaux ne sont pas certifiés exactement collationnés ». Et l'Instruction ajoute : dans ces trois cas, ce n'est pas seulement une faculté pour le Conservateur de ne pas accepter les bordereaux, le texte même de la loi lui en fait un devoir, puisqu'il qualifie le rejet d'*obligatoire* et le Conservateur engagerait sa responsabilité vis-à-vis des tiers en ne refusant pas des bordereaux se trouvant dans l'un des trois cas ci-dessus définis. Peu importe même qu'un seul des deux bordereaux soit irrégulier, le rejet des deux bordereaux n'en doit pas moins être effectué en présence des termes formels de la loi qui prescrivent que les *deux bordereaux* seront signés et certifiés exactement collationnés ».

Nous admettons parfaitement avec l'Administration de l'Enregistrement que les deux bordereaux devront être rejetés si l'un des deux contient l'une des irrégularités qui doivent motiver ce rejet. Ainsi, les deux bordereaux devront être rejetés, si tous deux ne sont pas signés du requérant, celui qui resté entre les mains du

n'a pas été écrit à l'encre indélébile, hypothèse probablement assez rare, que le conservateur pourrait se heurter à un refus.

Conservateur l'étant seul (1). Nous admettons plus volontiers encore que le rejet est obligatoire pour le Conservateur ; qu'il lui est impossible d'éviter cette conséquence et que toute concession qu'il ferait à ce sujet serait de nature à engager sa responsabilité. Il est évident, en effet, que lorsque la loi a cru devoir prendre une sanction aussi grave que le rejet d'un bordereau, rejet qui, par le seul fait du retard qu'il provoque dans l'inscription, pourra, même si l'irrégularité est ensuite réparée et l'inscription prise valablement, aboutir à une suppression effective du bénéfice de la constitution d'hypothèque, il est évident que la possibilité de telles conséquences ne saurait être subordonnée au bon ou au mauvais vouloir du Conservateur. Il faut une règle impérative et qui soit strictement obéie.

Nous admettons, enfin, que les bordereaux doivent être rejetés lorsqu'ils ne sont pas signés du requérant ou de son représentant et qu'ils doivent l'être aussi lorsqu'ils ne sont pas certifiés exactement collationnés. Mais nous ne pouvons admettre que ce rejet soit également encouru parce que le bordereau n'est ni manuscrit ni imprimé.

Nous ne pouvons l'admettre, parce qu'un écrit, — et

(1) A la vérité, ce n'est pas sans quelque scrupule que je m'incline devant le texte formel de la loi, lorsqu'il exige, à peine de rejet, la signature et le certificat de collation conforme sur les deux bordereaux. Ces bordereaux ne sont rien autre chose que des écritures sous-seing privé. Or, on sait que lorsque des actes sous-seing privé sont faits doubles, il n'est pas nécessaire que le double gardé par l'une des parties soit signé d'elle. On ne voit pas la raison d'une rigueur plus grande en ce qui concerne les bordereaux.

le bordereau est très certainement un écrit, — ne peut être que manuscrit ou imprimé, comme le langage ne peut être que prose ou vers. Que l'auteur du bordereau l'ait polycopié, qu'il l'ait tapé à la machine à écrire, qu'il l'ait écrit au crayons-encre, tous modes de reproduction que l'Instruction de la Régie prohibe de son chef et sans en indiquer la véritable cause (1), il n'en reste pas moins que la conception d'un écrit qui ne serait ni manuscrit ni imprimé est impossible. Si les bordereaux ne devaient être rejetés que dans le seul cas où ils ne seraient réellement ni manuscrits ni imprimés, on peut affirmer sans témérité, qu'aucun Conservateur des hypothèques n'aurait jamais à faire usage du droit que la loi lui concède.

Cependant, si la loi avait formulé cette prescription ridicule, il serait nécessaire de l'admettre, sauf à en faire ressortir le caractère. La loi l'a-t-elle donc formulée ? Relisons-la. Le requérant présentera, dit-elle, « deux bordereaux absolument conformes dont un décret déterminera l'aspect extérieur, ainsi que le type et le coût du papier fourni par l'Administration, aux frais des requérants, sur lequel ils seront soit manuscrits, soit imprimés, à peine du rejet obligatoire par le Conservateur ». Le texte est clair : il décide que les bordereaux devront être obligatoirement rejetés s'ils ne sont pas écrits sur les formules de l'Administration.

Cette sanction se comprend d'autant mieux que le ty-

(1) Cf. ce qui a été déjà dit sur ce sujet *supra* ch. II, § II, pp. 64 et s.

pe des bordereaux prend une importance capitale dans un système où les bordereaux reliés seront substitués au registre des inscriptions. Pour que la reliure présente toutes garanties, il est utile que les papiers reliés aient le même format. Pour que le Conservateur puisse faire aisément sur le bordereau les mentions diverses qu'il comporte, il faut que les bordereaux soient rédigés sur un modèle unique. Si un requérant veut, par caprice, déranger cet ordre, il ne le pourra, son bordereau sera rejeté. Telle est la pensée qui a vraisemblablement guidé les auteurs de la loi.

Cette interprétation apparaît parfaitement claire à travers les travaux préparatoires. La proposition Viollette indique que le requérant présente « deux bordereaux manuscrits absolument conformes, dont un décret déterminera l'aspect extérieur, ainsi que le type du papier, sur lequel ils seront obligatoirement écrits, à peine de rejet (1) ». Mais la conférence des avoués des Départements, la Chambre des Notaires de Paris, le Comité des Notaires et l'Association des Conservateurs ayant présenté des observations sur la nécessité d'admettre les bordereaux imprimés, le Crédit foncier et beaucoup de notaires utilisant quotidiennement des formules imprimées pour la rédaction de leurs bordereaux, la Commission de la Chambre substitua au texte de la proposition Viollette le texte actuel (2), qui n'a pas été modifié depuis. Rien de plus. Aucune indication qui

(1) *J. Off.*, 1916, doc. parl., Ch. des Dép., Annexe n° 2800, p. 1777.

(2) *J. Off.*, 1917, doc. parl., Ch. des Dép., Annexe n° 2957, p. 112.

permette de supposer que la Commission ait voulu autre chose que satisfaire au vœu qui lui était adressé par les associations professionnelles compétentes et donner ainsi, à la rédaction des bordereaux, une facilité de plus. Les travaux préparatoires sont concluants ; ce qui motivera le rejet des bordereaux, ce ne sera pas le fait impossible qu'ils ne soient ni manuscrits ni imprimés, ce sera le fait qu'ils n'auront pas été écrits sur le papier de l'Administration.

Devant cette évidence, d'où vient que la Régie ait pu commettre une si grossière erreur ? Cela s'explique très simplement. A la Commission du Sénat, un sénateur, M. Milan, fit remarquer « qu'il pourrait arriver que, par un défaut de prévoyance ou une cause quelconque, un notaire ou tout autre détenteur du titre d'un créancier, éloigné du bureau des hypothèques, fût démuné du papier type, le jour où il y aurait lieu de prendre d'urgence ou renouveler une inscription. Ne serait-il pas trop rigoureux de décider que le Conservateur devrait, néanmoins, refuser les bordereaux non réglementaires qui lui seraient adressés, au risque de faire perdre les droits que l'instruction avait pour but de conserver ? » (1) Pour parer à ce danger, « plutôt imaginaire que réel », la Commission adopta un amendement de M. Milan, voté, ensuite, par les deux Chambres sans modifications, d'après lequel la sanction de la présentation de bordereaux écrits sur un papier non conforme

(1) *J. Off.*, 1917, doc. parl., Sén., Annexe n° 349, pp. 678, 3^e, col., et 679, 1^{re} col.

au modèle de l'Administration serait seulement une amende pour le cas où le requérant refusant d'obtempérer à la demande du Conservateur, ne substituerait pas à bref délai un bordereau écrit sur un modèle conforme au bordereau irrégulier présenté par lui.

La sanction atténuée imaginée par M. Milan fut votée ; mais on oublia d'effacer la sanction plus sévère imaginée tout d'abord, sans s'apercevoir ni au Sénat, ni à la Chambre, de la contradiction dans laquelle on était tombé. C'est cette contradiction que l'Administration de la régie n'a pu consentir à avouer. Subordonnée respectueuse, elle a jeté sur les erreurs du Parlement le manteau des fils de Noé et a pris à son compte le ridicule de la prohibition d'un fait impossible plutôt que de laisser voir la légèreté des auteurs de la loi.

Nous n'avons aucune raison pour agir ainsi (1). Prenons la loi telle qu'elle est : il n'existe plus que deux cas, dans lesquels le législateur autorise le Conservateur à opposer au requérant le refus de prendre inscription : lorsque les bordereaux ne sont pas signés et lorsqu'ils ne sont pas certifiés exactement collationnés. En dehors de ces hypothèses et quelles que soient les observations ou les demandes qu'il ait à formuler, le Conser-

(1) Ces complaisances ne sont pas sans danger. La défense toute gratuite d'employer la polycopie, la machine à écrire et le crayon-encre dans la rédaction des bordereaux est dictée uniquement par le désir de justifier la fameuse défense de présenter un bordereau qui ne soit ni manuscrit, ni imprimé.

valeur devra nécessairement accepter les bordereaux (1).

§ III

Ainsi que nous venons de le voir, et pour les motifs qui viennent d'être exposés, le Sénat, sur l'amendement de M. Milan, a substitué au troisième cas du rejet des bordereaux, — rejet lorsque le requérant n'a pas employé pour la rédaction du bordereau le modèle-type, — une sanction à caractère pénal. le contrevenant sera, sous certaines conditions, puni d'une amende.

Cette amende ne sera pas encourue par le seul fait de l'irrégularité du bordereau. Il est possible, — c'est le cas envisagé par le législateur, — que le requérant ait été obligé d'employer un papier non réglementaire, sans qu'il y ait à lui reprocher une faute. Un créancier va demander à son notaire de renouveler une inscription d'hypothèque la veille du jour où la péremption

(1) L'instruction du 17 mai 1918, n° 3544, art. 21, fait remarquer qu'il « est une hypothèse où l'absence d'indication des nom, prénoms, profession et domicile du signataire du bordereau ne peut qu'entraîner nécessairement le rejet des bordereaux, bien que la loi ne contienne aucune injonction à cet égard : c'est celui où les bordereaux ont été rédigés sur des formules non réglementaires. Sans cette indication, en effet, il est matériellement impossible au conservateur de satisfaire à la prescription de la loi qui lui impose l'envoi d'un avis recommandé à l'inscrivant ». Pour justes que soient les raisons données par l'instruction, je ne crois pas qu'il soit possible d'admettre les conclusions qu'elle en tire. Le législateur n'a pas voulu que le rejet du bordereau soit prononcé sous le seul prétexte qu'il serait établi sur papier non conforme. Sa volonté doit être obéie.

de l'inscription doit être acquise. Le notaire qui n'a pas de formules de l'Administration, habite une commune rurale et ne peut s'en procurer sur place. Cependant, il y a urgence. Il écrira les bordereaux sur une feuille de papier quelconque et les fera parvenir sur le champ à la conservation des hypothèques, sauf à envoyer, aussitôt que possible, les mêmes bordereaux écrits sur les formules de l'Administration, pour remplacer ceux qu'il avait provisoirement donnés. En pareil cas, l'amende ne saurait être encourue.

Pour que l'amende soit encourue, la loi a voulu qu'une faute caractérisée ait été commise par le requérant.

Lorsque le Conservateur reçoit des bordereaux écrits sur papier non conforme, il doit les accepter, mais il met aussitôt l'inscrivant en demeure de les remplacer, par une lettre recommandée qu'il lui adresse à cet effet. Dans la quinzaine de l'avis, l'inscrivant doit remplacer les bordereaux irréguliers par des bordereaux réguliers. C'est seulement s'il néglige de le faire dans ce délai qu'il devient passible d'une amende au profit du Trésor. Pour que l'amende soit due, il faut donc : d'une part que des bordereaux écrits sur papier non conforme aient été présentés au Conservateur ; d'autre part, que ces bordereaux n'aient pas été remplacés dans les quinze jours qui suivent l'avis recommandé d'avoir à opérer la substitution.

L'avis doit être envoyé à l'inscrivant. Si l'adresse de l'inscrivant n'est pas connue, comme il est nécessairement considéré comme le représentant du créancier

désigné au bordereau, c'est à ce dernier que l'avis recommandé doit être adressé (1). Il peut indifféremment être adressé soit à son domicile réel, soit à son domicile élu.

L'amende est de cent francs ; elle comporte application, comme en principe, toutes les amendes, du double décime et demi. Elle sera donc, exactement, de cent vingt-cinq francs (2).

Elle est due par l'inscrivant, sauf, s'il y a lieu, son recours contre le créancier pour le compte duquel il a agi. Si l'avis recommandé avait été adressé au créancier par le Conservateur, faute par ce dernier de connaître l'adresse de l'inscrivant, c'est contre le créancier directement que le recouvrement de l'amende devrait être poursuivi (3).

La loi n'indique pas dans quelles formes le recouvrement devra être poursuivi. C'est donc, à notre sens, le droit commun qui doit être appliqué. Il ne s'agit pas d'une loi fiscale, mais d'une loi civile. C'est dans l'intérêt public et non dans un intérêt fiscal que l'amende a été instituée. Il n'existe, par suite, aucune raison d'em-

(1) Il n'en serait autrement que dans le cas de l'inscription de l'hypothèque légale de la femme ou du mineur par une tierce personne. Un avis recommandé ne pourrait leur être adressé, parce qu'il ne pourrait avoir contre eux aucun effet utile. Les causes qui ont fait admettre la dispense de l'inscription de leur hypothèque légale doivent empêcher qu'on ne puisse les mettre en demeure de rectifier les bordereaux d'inscription.

(2) Art. 11 de l'instruction du 17 mai 1918, n° 3544.

(3) Puisque l'avis recommandé ne pourra être adressé ni au mineur ni à la femme mariée, l'amende ne pourra, en aucun cas, être encourue par eux. C'est une conséquence de leur incapacité légale.

ployer la procédure exceptionnelle de contrainte. Il faudra donc qu'un procès-verbal soit dressé par le Conservateur des hypothèques et qu'une condamnation soit prononcée par le tribunal. C'est exactement ce qui se passe pour l'amende créée par la loi du 23 mars 1855, art. 4, comme sanction de la négligence d'un avoué qui, ayant obtenu un jugement prononçant la résolution, la nullité ou la rescision d'un acte transcrit, n'a pas, dans le mois du jour où ce jugement a acquis autorité de chose jugée, fait mentionner ledit jugement en marge de la transcription de l'acte annulé, en remettant au Conservateur des hypothèques un bordereau rédigé et signé par lui (1). Il n'existe pas de raison de se prononcer différemment dans les deux cas. Les textes qui instituent ces amendes sont presque textuellement les mêmes et les motifs donnés par les tribunaux, à l'appui de leur jurisprudence en matière d'amende de l'art. 4 de la loi du 23 mars 1855, s'appliquent exactement à l'amende instituée par la loi du 1^{er} mars 1918 (2).

(1) Cf., en ce sens, Maguéro, *op. cit.*, V^o *Hypothèque*, n^o 354 ; cependant, Garnier, *op. cit.*, V^o *Résolution*, n^o 376 et s., tout en constatant la jurisprudence conforme, se prononce en sens contraire.

(2) Ces raisons ont été déduites dans deux jugements, l'un du Trib. civ. de Nancy du 27 mai 1884 (*Journal de l'Enregistrement*, 1885, art. 22494), d'après lequel « on ne trouve, dans la loi du 23 mars 1855, aucune disposition autorisant à croire que le législateur a voulu, en cette matière, déroger au droit commun » ; l'autre du Trib. civ. de Lisieux, du 19 juillet 1887 (*Journal de l'Enregistrement*, 1888, art. 22981), qui déclare « que la loi du 23 mars 1855 est une loi d'intérêt public et non une loi fiscale ; que l'amende édictée a pour cause la négligence de l'officier ministériel, et que c'est par voie de condamnation et de jugement que cette amende doit être prononcée, puisque la condamnation

Malgré l'amende prononcée contre lui, le requérant peut ne pas s'exécuter et se refuser à remplacer le bordereau par lui déposé. Existe-t-il contre lui d'autres sanctions? Peut-on par d'autres voies le forcer à se soumettre à la règle commune? Le législateur n'a pas statué sur ce point. C'est dire que, comme les sanctions sont de droit étroit et ne peuvent être appliquées en dehors des hypothèses pour lesquelles elles ont été instituées, le Conservateur des hypothèques se trouvera dans l'impossibilité absolue d'obtenir le remplacement si le requérant, ayant été condamné à l'amende de cent francs dont il était passible et sachant qu'aucune pénalité ne lui est plus applicable, se refuse à opérer la substitution demandée. L'hypothèse est peu pratique et se réalisera rarement ; mais il suffit qu'elle soit possible pour qu'il y ait lieu de signaler une lacune de la loi d'autant plus regrettable qu'elle aboutira, en suspendant indéfiniment la reliure fixe de la liasse de bordereaux dont le bordereau non réglementaire fait partie, à exposer cette liasse de bordereaux à toutes les chances d'erreur, de perte et de fraude que le législateur a voulu éviter en prescrivant une reliure solide et immuable des bordereaux enliassés.

Viollette a parfaitement vu ce risque et que toute l'économie de sa proposition de loi en était boulever-

implique la reconnaissance préalable par le tribunal de la faute imputable à l'avoué dans le cours d'une instance civile ; que le ministère public a donc droit d'agir *proprio motu*, pour obtenir condamnation, sauf à la Régie le droit de recouvrer l'amende prononcée. »

sée. Il l'a vu et n'a pas osé apporter à cette situation fâcheuse le remède d'un amendement qui, complétant l'amendement subversif de M. Milan, aurait rétabli une sanction vraiment efficace à l'obligation d'écrire les bordereaux sur les formules de l'administration. Familiarisé dès longtemps avec les habitudes du Parlement, il sait qu'à trop souvent être transmise entre la Chambre et le Sénat, une proposition de loi finit toujours par être oubliée en quelque carton ; il tenait à sa proposition de loi ; il pouvait en enlever l'adoption sans discussion ; après les incertitudes d'une lente élaboration de près de quatre années, d'où elle avait paru, tout d'abord, ne pas devoir sortir, il la voyait, enfin, à la veille d'être votée. Allait-il, et pour combien d'années, lui faire courir les mêmes chances ? Peut-être, d'ailleurs, croyait-il que sa parole comme rapporteur de la loi valait presque un texte de loi et qu'en tous cas, l'interprétation qu'il donnait devait s'imposer à tous. M. Viollette a donc interprété le texte fâcheux en un commentaire où l'ignorance des principes fondamentaux du droit n'a d'égale que celle de la langue française.

Après avoir donné le texte de l'amendement Milan, M. Viollette ajoute (1). « Quid, si, à l'expiration du délai de quinzaine, l'inscrivant négligeant ne s'exécute pas ? L'amende de cent francs sera encourue, car le texte est formel, mais l'inscrivant rachètera-t-il ainsi le droit de ne pas exécuter l'obligation légale ? Le texte ne le dit pas expressément, mais il est bien entendu qu'à l'expi-

(1) *J. Off.*, 1918, doc. parl., Ch. des Dép., Annexe n° 4267, p. 129.

ration du délai de quinzaine une nouvelle lettre recommandée fera courir un nouveau délai sanctionné par une nouvelle amende de cent francs ; et ainsi de suite jusqu'à ce que la loi soit obéie.

« En effet, l'obligation d'un modèle-type n'est pas édictée dans l'intérêt de l'inscrivant, mais dans l'intérêt général et pour que la reliure soit possible. Il ne peut pas dépendre de la négligence d'une seule personne de compromettre le résultat d'une opération qui peut paraître banale, mais qui, cependant, intéresse au plus haut degré la sécurité du titre foncier. Le législateur ne veut pas qu'un manque momentané d'approvisionnement en papier puisse empêcher la conservation de toute urgence d'un droit menacé, mais c'est là une fauteur qui ne peut porter une atteinte au principe.

« En vertu du principe que ce qui abonde ne vicie pas, il pourrait y avoir lieu de l'inscrire expressément dans la loi, mais il faudrait la faire retourner au Sénat, et, au surplus, la rédaction du Sénat est pleinement d'accord avec notre interprétation, puisqu'elle se borne à dire que, par un simple avis recommandé, l'inscrivant sera mis en demeure d'avoir à substituer aux bordereaux irréguliers en la forme des bordereaux réglementaires. Il est bien entendu que cette mise en demeure peut être faite quelle que soit l'époque à laquelle le Conservateur constate l'irrégularité, et la preuve, c'est que le délai de quinzaine pour remplacer le bordereau ne part pas de la date de l'inscription, mais de la date de la lettre d'avis. C'est donc bien la désobéissance à la

lettre d'avis qui entraîne la pénalité, qu'elle soit seconde, ou troisième, ou quatrième.

« Au surplus, il est bien entendu que la présentation au Conservateur d'un bordereau sur papier irrégulier, devra être accompagnée d'explications plausibles, car la règle a été maintenue par le Sénat qu'en principe le rejet du bordereau est obligatoire pour le Conservateur.

« Le Conservateur sera donc prudent d'exiger des déclarations écrites, si on lui fait un dépôt irrégulier ; il serait disciplinairement responsable s'il s'inclinait devant une simple négligence de l'inscrivant ».

Ce commentaire contient une contre-vérité évidente : le Conservateur n'a certainement pas le droit de rejeter les bordereaux qui ne sont pas écrits sur les formules de l'administration. Il viole, d'autre part, le principe fondamental de notre droit qu'une peine ne peut être prononcée s'il n'existe un texte qui l'établit. Le texte établit une amende pour un cas précis. Il n'établit pas un système d'amendes qui joueraient contre l'inscrivant récalcitrant le rôle d'astreintes. Il n'y a pas lieu de tenir compte dans l'interprétation de la loi nouvelle du commentaire qu'en a ainsi donné dans son dernier rapport, M. le Député Viollette⁽¹⁾.

(1) C'est à cette solution que s'est arrêtée l'Instruction du 17 mai 1918, n° 3544, des deux assertions de M. Viollette, elle a complètement passé sous silence celle relative aux amendes successives à infliger et elle a formellement contredite celle d'après laquelle le conservateur devrait, en principe, rejeter le bordereau irrégulier. Elle dit, en effet (art. 12) : « il n'est pas possible de considérer cette interprétation comme s'imposant aux conservateurs. Ces derniers doivent simplement faire observer l'irrégularité au déposant et lui demander s'il requiert néanmoins

§ IV

De toutes les sanctions instituées ou réglementées par la loi nouvelle, la plus importante est la nullité éventuellement attachée au dépôt de bordereaux irréguliers. C'est, avec la suppression du registre des inscriptions, — but même de la loi —, et avec l'organisation des précisions exigées pour l'identification des biens grevés d'hypothèque, la réforme à laquelle ceux qui ont concouru à l'élaboration de la loi du 1^{er} mars 1918 ont attaché la plus grande importance.

Sous l'empire du Code civil, aucune règle spéciale n'avait été formulée et ce n'est pas sans hésitations ni tâtonnements que la jurisprudence avait abouti à un système à peu près cohérent qui reposait sur la distinction des énonciations substantielles et des énonciations non substantielles, les premières étant seules susceptibles de donner ouverture à nullité (1).

Le point capital, en l'espèce, était donc la distinction des deux sortes d'énonciations. C'était à faire cette distinction que s'était attachée la jurisprudence. Elle l'opérait en se fondant sur le criterium suivant : la loi veut que les tiers obtiennent au moyen de l'inscription tous

l'inscription. Au cas de réponse affirmative, ils engageraient leur responsabilité en refusant les bordereaux irréguliers et en ajournant l'inscription. »

(1) Voyez dans Aubry et Rau, *op. cit.*, t. III., § 276, texte et note 13, un exposé des différentes opinions qui se sont élevées à ce sujet dans la jurisprudence et parmi les auteurs.

les renseignements qui leur sont nécessaires pour connaître la situation du débiteur ; donc, tous ces renseignements constituent des formalités substantielles et doivent figurer dans l'inscription, à peine de nullité de cette dernière. Les autres énonciations peuvent, au contraire, être omises.

La désignation du débiteur était considérée comme substantielle. Mais il était admis en même temps, qu'une erreur dans l'indication des noms, prénoms, qualités, profession et domicile du débiteur, n'entraînait pas la nullité, du moment que la désignation était assez complète et précise pour qu'il ne fût pas possible de le confondre avec une autre personne (1). Le débiteur dont la désignation doit être précise est le débiteur originaire ; les noms des tiers auxquels l'immeuble a été successivement transmis depuis la constitution d'hypothèque n'ont pas besoin de figurer dans le bordereau présenté pour le renouvellement de l'inscription de la dite hypothèque (2).

La désignation de la créance, pour être complète, impliquait indication du titre constitutif de l'hypothèque et mention de sa date (3). Elle impliquait également la date d'exigibilité de la créance (4). Pour le montant

(1) Cf. Cass. civ., 13 juillet 1841 (S. 41-1-731) ; Caen, 21 février 1846 (S. 47-2-478) ; Rouen, 24 avril 1874 (S. 74-2-277) ; Toulouse, 24 août 1883 (S. 84-2-4) ; Bordeaux, 20 mai 1892 (S. 92-2-416).

(2) Cass. civ., 5 avril 1892 (D. 92-1-283).

(3) Cass. req., 9 janvier 1888 (S. 88-1-101).

(4) Cass. civ., 30 juin 1863 (S. 63-1-411) ; Bordeaux, 12 janvier 1887 (S. 88-2-108).

de la créance, son énonciation était, évidemment, aussi, une énonciation substantielle, sous cette réserve qu'une erreur dans l'indication du chiffre de la créance n'entraînait pas la nullité de l'inscription, mais en réduisait l'effet au regard des tiers au chiffre porté dans l'inscription (1). Naturellement, ces indications n'étaient pas possibles lorsqu'il s'agissait d'une hypothèque légale ; elles ne pouvaient donc, alors, être considérées comme substantielles.

La désignation des biens grevés d'hypothèques était également considérée comme une énonciation substantielle, du moins pour les hypothèques spécialisées (2), mais il suffisait, pour que ces biens fussent désignés, d'indications qui ne permissent pas aux tiers de se tromper sur l'identité de ces immeubles (3).

Nous avons déjà eu l'occasion d'indiquer que cette désignation pouvait se trouver, de ce fait, réduite à quelques indications assez peu précises sur la nature des immeubles hypothéqués et sur le lieu de leur situation (4).

La désignation du créancier n'était pas, en revanche, considérée comme substantielle. La jurisprudence,

(1) Cass. req., 20 mars 1872 (S. 72-1-265), Cass. req., 8 juillet 1879 (S. 81-1-61) ; Cf. également pour les frais d'actes, Cass. civ., 14 août 1883 (S. 84-1-24).

(2) Il est évident que cette désignation est inutile pour les hypothèques générales, lesquelles portent sur tous les biens du débiteur.

(3) Cass. req., 12 novembre 1880. (S. 81-1-199).

(4) Cf. *Suprà*, ch II, § IX, pp. et s.

après quelques hésitations (1), s'était nettement fixée en ce sens (2). Elle tenait, au contraire, pour indispensable l'élection de domicile. Si elle admettait que cette élection n'est pas nécessaire lorsque le créancier a son domicile réel, révélé par l'inscription, dans l'arrondissement (3), elle annulait l'inscription lorsque, en l'absence de domicile réel remplissant cette condition, aucune élection de domicile valable n'avait été effectuée (4).

En somme, le système de la jurisprudence était cohérent ; il était appuyé sur une idée juste et atteignait le but en vue duquel il avait été imaginé. On lui reprochait d'avoir un caractère trop exclusivement objectif et de ne pas se préoccuper du point de savoir si le tiers, qui se plaignait d'une lacune de l'inscription en avait réellement souffert (5).

Il ne faut pas exagérer la valeur de cette critique. Prenons les faits : un tiers qui est devenu créancier et a obtenu constitution d'hypothèque sur un immeuble, attaque la validité d'une inscription prise sur ce même immeuble antérieurement à la sienne, parce que cette

(1) Cf. Cass. req., 7 septembre 1807 (S. chr.) ; Cass. req., 6 juin 1810 (S. chr.) ; Besançon, 21 juin 1808 (S. chr.) ; Toulouse, 9 mai 1814 (S. chr.).

(2) Cass. req., 26 juillet 1825 (S. chr.) ; Cass. req., 9 février 1891, (D. 92-1-11).

(3) La jurisprudence, longtemps incertaine, a été fixée par un arrêt de Cass. (Chr. ré.), 14 janvier 1863 (S. 63-1-73).

(4) Cass. civ., 28 mars 1882 (S. 82-1-263) ; Nancy, 29 avril 1889 (S. 89-2-231).

(5) Voir à ce sujet le rapport de M. le Conseiller Denis, sous Cass. req., 9 février 1891 (D. 92-1-11).

inscription d'hypothèque ne contenait pas une indication suffisante des immeubles grevés et qu'il n'a pas pu, par suite, se rendre compte que l'immeuble sur lequel il a pris hypothèque était déjà affecté à la sûreté d'une autre créance. Croit-on que ce tiers fera le procès uniquement pour le plaisir de le faire, qu'il en courra les chances et en supportera les frais (1) s'il n'a pas un intérêt à le faire? Si sa créance lui est remboursée, il n'attaquera certainement pas le tiers qu'il prétend lui être indûment préféré (2).

On objectera peut-être que le tiers a pu savoir, autrement que par l'état délivré par le Conservateur, qu'il y avait une inscription sur l'immeuble, que l'existence de cette inscription, lorsqu'elle lui a été révélée ultérieurement, n'a pas été pour lui une surprise et que si, légalement, il ignorait l'inscription, en fait, il la connaissait parfaitement, qu'il n'est donc pas exact que cette inscription incomplète lui ait causé de préjudice. Il est possible que cela soit vrai ; mais la chose même exacte ne sera pas certaine, dans la plupart des cas ; il faudra des témoins, des présomptions pour l'établir. Pourquoi en courir les hasards, alors que la faute commise par le premier créancier en s'inscrivant est réelle et indiscu-

(1) Je sais bien que le perdant supporte les frais ; en principe ; mais certains, ceux d'avocat, par exemple, restent à la charge de la partie qui les a exposés. La fable de l'Huître et les Plaideurs a gardé, aujourd'hui encore, son indéniable vérité.

(2) Je ne parle pas du cas exceptionnel du plaideur qui plaide pour plaider. Chicaneau et la comtesse de Racine ne sont pas des personnages imaginaires, — c'est entendu, — mais, même en Normandie, ce sont à l'heure actuelle des personnages exceptionnels.

table et qu'il est parfaitement légitime de lui en faire supporter le poids (1).

J'en vais plus loin : l'inscription irrégulière n'a pas pu influencer sur les actes du tiers qui se plaint de cette irrégularité. C'est un créancier hypothécaire postérieur en rang qui argue de ce que l'inscription qui lui est préférable ne contient pas la date d'exigibilité de la créance ou la date du titre qui lui a donné naissance ; c'est un créancier chirographaire qui en poursuit l'annulation, sous prétexte que l'élection de domicile du créancier hypothécaire fait défaut. Evidemment, ni l'un ni l'autre n'ont subi un préjudice du fait de cette omission. Cela ne changeait en rien l'opinion qu'ils pouvaient se faire du degré de solvabilité de leur débiteur et des risques de perte auxquels leur propre créance se trouverait exposée. Supposons même qu'il soit établi qu'ils n'ont pas consulté, avant de consentir le prêt dont ils poursuivent le remboursement, l'état des inscriptions grevant les biens de leur débiteur, s'il s'agit de créanciers chirographaires : l'inscription dont ils se plaignent n'a été effectuée qu'après que leur propre prêt a été consenti. L'irrégularité de l'inscription ne leur cause aucun préjudice, puisqu'aucune relation de cause à effet n'existe entre le dommage subi et l'irrégularité commise. Le tiers qui poursuit l'annulation a un intérêt à le faire. Cela suffit à justifier, en bonne mo-

(1) On sait, en effet, que si la faute a été commise par le conservateur, c'est lui qui, en définitive, en supportera le poids et qu'il devra indemniser totalement le créancier victime de sa faute (art. 2197 c. civ.).

rale, comme au regard de la loi, l'annulation de l'inscription irrégulière.

Nous sommes ici, en effet, en une matière où la forme est tout. Je sais qu'il est assez de mode aujourd'hui de nier l'importance des questions de formes. Les lois modernes suppriment les formalités autant qu'elles le peuvent. On remplace l'assignation par une lettre recommandée, les magistrats professionnels par des juges de hasard qui n'ayant ni traditions, ni connaissances juridiques, ne seront point gênés par l'absence de formes. Beaumarchais, sur ce point comme sur tant d'autres, nous a rendu un fort mauvais service. Il est facile de rallier la forme dans la bouche d'un Brid'oison. Un critique avisé s'apercevrait que, malgré tout, elle constitue, pour le plaideur, une sauvegarde, sa seule sauvegarde contre le mauvais juge. Si un magistrat prévaricateur peut commettre un déni de justice, en le couvrant des formes de la loi, combien lui sera-t-il plus facile encore de le faire s'il n'a pas à respecter ces formes et à donner à une sentence inique une apparence d'équité.

En notre matière, si l'on décide que l'absence de certaines formes particulièrement importantes ne doit pas être sanctionnée, du moment qu'elle n'a entraîné pour celui qui se plaint de leur inobservation aucun préjudice, on aboutit nécessairement au bouleversement de notre régime hypothécaire.

Cette inscription n'indique pas le nom du débiteur dont les biens sont grevés. N'importe ! Vous, créancier, qui en demandez l'annulation, vous verrez votre

demande repoussée parce que vous connaissiez, en fait, l'existence de cette hypothèque et de l'inscription qui en garantissait le rang ? On ne vous l'a pas indiquée sur l'état délivré par le conservateur ; mais votre débiteur vous a averti de son existence et c'est une raison suffisante pour que vous ne puissiez vous opposer à ce que le créancier irrégulièrement inscrit soit payé avant vous. Votre propre créance ne sera pas complètement payée. Ce n'est pas une raison de poursuivre l'annulation de l'inscription de l'hypothèque qui vous est préférée, puisqu'en traitant vous connaissiez l'existence de cette créance et le droit préférable de ce créancier et que l'irrégularité, dont vous vous plaignez, ne vous ayant pas induit en erreur, ne vous a causé aucun préjudice.

Cela est déjà grave. Voici qui l'est plus encore. A l'état incomplet délivré par le Conservateur, qui n'a pas pu connaître sur qui frappait l'hypothèque irrégulièrement inscrite, état que vous invoquez pour obtenir l'annulation de l'inscription, le créancier, irrégulièrement inscrit oppose la déclaration que vous a faite le débiteur avant le prêt que vous avez consenti. Vous niez cette déclaration dont vous n'avez pas souvenir. Mais cette déclaration est un fait matériel ; comme tous les faits matériels, elle peut être prouvée par tous les moyens ; elle peut être prouvée notamment par témoins et par présomptions. Votre adversaire produira des témoins. Vous êtes livré à toutes les collusions et à toutes les fraudes de votre débiteur. Pour protéger un créancier qui, en définitive, a commis une faute en ne

présentant pas au Conservateur un bordereau régulier on aboutit à abandonner sans défense à des collusions frauduleuses un autre créancier, qui, lui, a accompli toutes les formalités prescrites par la loi. Les préoccupations exagérées en faveur du requérant fautif se retournent contre celui auquel aucune critique ne peut être faite.

Ces considérations n'ont pas, sans doute, paru déterminantes aux auteurs de la loi du 1^{er} mars 1918. Le dernier alinéa du nouvel art. 2148, c. civ., dit, en effet : « L'omission dans les bordereaux d'une ou plusieurs énonciations prescrites tant par le présent article que par l'art. 2153 ci-après, n'entraînera nullité de l'inscription que lorsqu'il en résultera un préjudice au détriment des tiers ». Cette formule est reproduite presque textuellement de l'art. 85 de la loi hypothécaire belge du 16 décembre 1851.

Le grand argument invoqué, en effet, a été, l'exemple de la législation belge et les bons résultats produits par une application de plus d'un demi-siècle. On a cité le passage connu de Laurent : « Chose remarquable ! Voilà vingt-cinq ans, écrivait-il vers 1878 (1), que la loi belge fonctionne, et notre jurisprudence est muette sur ces questions de nullité qui jadis étaient si souvent portées devant les tribunaux. Cela ne vient certes pas de ce qu'il n'y a plus d'inscriptions irrégulières, mais cela prouve qu'il est très rare que l'irrég-

(1) Laurent. *Principes de droit civil français*, T. XXXI, 2^e éd., un vol. in-8°, Bruxelles et Paris, 1878, n° 96, p. 80.

gularité cause un préjudice aux tiers ; la publicité, quoique incomplète, est suffisante, en ce sens qu'elle apprend aux tiers ce qu'ils ont intérêt à savoir. C'est, tout ensemble, la justification de la loi nouvelle et la condamnation du code civil de l'ancienne jurisprudence ».

Le célèbre auteur exagère un peu les heureux résultats de la loi. Sa passion habituelle ne lui a pas permis de relever les décisions qui, rendues au sujet d'une demande en nullité d'inscription, étaient en contradiction flagrante avec sa thèse. Lui-même, cependant, en a indiqué une (1) ; on pourrait, sans trop de peine, en citer plusieurs autres (2). Les procès en nullité d'inscription ont peut-être diminué en Belgique, à la suite de la loi de 1851 ; la source, toutefois, n'en a pas été complètement tarie.

§ V

Quoi qu'il en soit, une réforme, semblable à la réforme opérée en Belgique en 1851, a été opérée en France en 1918. Il est nécessaire d'étudier quelle est la portée et quelles sont les conséquences de cette réforme.

Pas de nullité sans grief. La nullité ne pourra donc être demandée que s'il existe un préjudice occasionné

(1) Liège, 17 juin 1875, cité par Laurent *id.*, *ibid.*, p. 81.

(2) Sans même faire une étude complète de la jurisprudence belge, il est facile de citer un assez grand nombre de décisions, qui témoignent de l'optimisme exagéré de Laurent au sujet de la réforme de 1851. On en trouvera des preuves dans les citations des notes suivantes.

par l'irrégularité dont on se plaint (1), et elle ne pourra l'être que par la personne à laquelle le préjudice a été causé (2).

Il ne saurait y avoir de préjudice du moment que l'inscription, malgré son irrégularité, fait connaître aux tiers ce qu'il leur importe de savoir pour traiter avec le débiteur en connaissance de cause (3).

Les tiers sont, en pareils cas, toutes les personnes qui, ayant traité avec le débiteur, ont à faire valoir des droits en opposition avec les droits du créancier inscrit. Le débiteur n'est pas et ne peut pas être un tiers (4) ; lié avec le créancier inscrit par un contrat, il est tenu envers lui, indépendamment de toute inscription ; il n'a pas à contester la régularité de l'inscription, puisque le fait de cette inscription ne change rien à l'étendue de sa dette. Il ne pourra jamais demander la nullité de l'inscription (5).

(1) Cf. à ce sujet : Bruxelles, 20 avril 1853, et 14 janvier 1859 (*Pandectes belges*), V^e Hypothèque (en général), n^o 566 ; Liège, 17 juin 1875 (*Pandectes belges*, eod. verb. n^o 560 ; Liège, 11 janvier 1893 (*Pandectes belges*, eod. verb.) n^o 564 bis ; Liège, 24 mai 1896 (S. 97-4-14) ; Gand, 23 mars 1911 (*Pasicrisie belge*, 11-2-141).

(2) Cf. à ce sujet, Bruxelles, 12 juin 1865 (*Pandectes belges*, eod. verb., n^o 574) ; Trib. civ., Liège, 17 mars 1875 (*Pandectes belges*, eod. verb., n^o 576) ; Liège, 13 juin 1857 (*Pandectes belges*, eod. verb., n^o 577).

(3) Cf. à ce sujet, Gand, 11 juillet 1862 (*Pandectes belges*, eod. verb., n^o 540). Il a même jugé qu'il suffit, pour que la nullité de l'inscription ne puisse être demandée, que le créancier ait dénoncé à l'acquéreur, avant que ce dernier eût payé son prix, l'existence de cette inscription. Cf. Trib. civ. de Liège du 23 février 1889 (*Pandectes belges*, eod. verb., n^o 545).

(4) Limoges, 16 juin 1886 (D. 89-2-31).

(5) Cass. civ., 16 avril 1839 (S. 39-1-511).

Les héritiers du débiteur, continuateurs de sa personne, ne sauraient, évidemment, avoir plus de droits que lui. Il en est de même des légataires universels, qui sont assimilés aux héritiers. Il ne saurait en être autrement des légataires particuliers. Ceux-ci ne sont, en effet, que des ayants-cause à titre gratuit, les bénéficiaires d'une libéralité du débiteur ; ils ne peuvent être payés qu'autant que, tous créanciers payés, il reste encore un actif suffisant pour ce paiement. Dès lors, que la créance soit inscrite régulièrement ou non, bien plus, qu'elle soit ou ne soit pas inscrite, cela est sans importance pour eux. En aucun cas, ils ne sauraient invoquer une nullité d'inscription qui est indifférente à leur égard.

En revanche, les créanciers hypothécaires inscrits sur l'immeuble, les créanciers privilégiés, l'acquéreur à titre onéreux de l'immeuble grevé, sont des tiers et peuvent se prévaloir des irrégularités de l'inscription, si ces irrégularités leur ont causé un préjudice. Le même droit appartient au donataire d'un immeuble qui a régulièrement publié son titre. C'est, d'ailleurs, entre ses mains, un droit à peu près inutilisable pratiquement, car il ne peut guère se réaliser d'hypothèse où l'irrégularité de l'inscription prise par le créancier cause préjudice au donataire (1).

La question qui pourrait paraître plus douteuse est celle de savoir si les créanciers chirographaires peuvent

(1) La question se posera surtout en matière de donation avec charges lorsque le donataire pourra établir qu'il n'aurait pas accepté la donation, s'il avait connu l'existence de l'hypothèque dont l'immeuble donné est grevé.

être considérés comme des tiers au point de vue qui nous occupe. Elle a été nettement tranchée par la Cour de Cassation lorsque cette Cour a décidé « que toute inscription d'hypothèque ou de privilège est édictée dans l'intérêt des tiers, quels qu'ils soient, qui traitent avec le propriétaire de l'immeuble, et que tous créanciers, tant hypothécaires que chirographaires, peuvent se prévaloir du défaut ou de la nullité de l'inscription (1) ». Les créanciers chirographaires sont donc des tiers, qui peuvent poursuivre la nullité d'une inscription, dont l'irrégularité leur a causé préjudice.

Lorsqu'un tiers, qualifié pour poursuivre la nullité d'une inscription, aura intenté l'action, « les tribunaux, dit le nouvel article 2148, c. civ., pourront, selon la nature et l'étendue du préjudice, annuler l'inscription ou en réduire l'effet. » Cette formule obscure aurait eu besoin d'être éclairée par les travaux préparatoires. Ceux-ci malheureusement ne contiennent rien qui soit de nature à en déterminer le sens et la portée.

Il semblerait, au premier abord, que ce que le législateur a voulu, c'est laisser aux tribunaux le choix, soit d'annuler entièrement l'inscription, soit de l'annuler pour partie. Mais c'est là une faculté dont l'usage se comprend mal. On ne voit pas une inscription valable partiellement et partiellement nulle. Si l'irrégularité existe et qu'elle cause un préjudice aux tiers, les tiers en obtiendront l'annulation totale ; si elle ne leur cause

(1) Cass. civ., 17 août 1868 (S. 68-1-377).

pas de préjudice, l'annulation leur sera refusée. Il n'est pas possible d'imaginer une autre solution.

Dès lors, il est probable que le législateur a voulu décider que tantôt l'inscription serait déclarée nulle, et que tantôt elle serait seulement déclarée inopposable à tel tiers déterminé. En insérant dans le texte de la loi de 1918 cette phrase mal étudiée, les auteurs de la loi ont probablement voulu prendre parti sur la difficulté qui, dans le silence de la loi belge, s'était élevée au sujet de l'interprétation de l'article similaire de la dite loi et ils se sont ralliés à la doctrine professée par Laurent, d'après laquelle, l'annulation d'une inscription n'est pas nécessairement une annulation absolue, l'inscription pouvant être annulée à l'égard de l'un des créanciers et subsister à l'égard de l'autre, si un seul d'entre eux a reçu préjudice de l'irrégularité de l'inscription (1).

Cette doctrine, malgré l'autorité de l'éminent civiliste, ne nous paraît pas exacte. Si, en effet, le droit d'exercer l'action en nullité d'une inscription hypothécaire n'appartient comme le dit la loi nouvelle qu'à celui qui a souffert préjudice par suite de l'irrégularité de l'inscription, une annulation absolue de cette inscription paraît impossible. Comment, en effet, reconnaître des effets absolus à une action qui a pour but de sauvegarder un droit individuel, alors, du moins, que cette sauvegarde est assurée par la simple déclaration que cette inscription, dont l'annulation est demandée, n'est

(1) Laurent, op. cit. t. XXXI, n° 98, pp. 82 et 83. Cf. *Pandectes belges*, V° *Hypothèque* (en général), n° 547 et s.

pas opposable au créancier poursuivant ? Comment admettre qu'une inscription, parce qu'elle n'est pas opposable à celui qui subit un préjudice du fait de l'irrégularité qui la vicie, cesserait d'être opposable à ceux qui, malgré cette irrégularité, s'étaient parfaitement rendu compte de l'effet produit par cette inscription sur le crédit du débiteur ? Des tiers qui, intentant eux-mêmes l'action en nullité, échoueraient dans leurs poursuites, auraient ainsi le bénéfice d'une action formée par d'autres. Sans être parties à une instance, ces tiers pourraient invoquer le bénéfice de la chose jugée. Cette solution n'est pas juridiquement exacte. Du moment où la nullité n'a pas pour fondement le défaut de telle ou telle énonciation substantielle, mais l'opinion que chacun des intéressés s'est faite de l'inscription en l'absence de cette énonciation et le fait que, par suite de cette opinion inexacte, il a subi un préjudice quelconque, l'inscription ne peut, en bonne logique, être déclarée nulle à l'égard de tous les tiers, elle doit simplement être restreinte dans ses effets et déclarée non opposable à ceux d'entre eux qui ont subi un préjudice du fait de l'opinion fausse qu'ils avaient au sujet de la dite inscription. Les termes de la loi, qui, d'ailleurs, laissent toute liberté à une saine interprétation jurisprudentielle, ne prouvent rien contre cette application des principes généraux. D'ailleurs, la rédaction de cet alinéa est vraiment trop confuse pour pouvoir servir de base solide à une argumentation.

La loi ne parle pas seulement, en effet, d'annuler ou de réduire l'effet de l'inscription ; elle indique, en ou-

tre, que cette option entre les deux partis à prendre dépend de la nature et de l'étendue du préjudice subi. Nous avons vainement cherché. Nous n'avons pas découvert quelles raisons pouvaient exister de traiter différemment pour ce motif l'inscription irrégulière. Evidemment, ces mots, placés où ils le sont, n'ont pas de sens. Il est peu probable que les auteurs de la loi se soient rendus pleinement compte de leur portée. En tous cas, cette portée nous échappe entièrement. Et, comme nous l'avons fait remarquer, il ne nous paraît possible de voir, dans l'alinéa tout entier, autre chose que la formule confuse par laquelle nos législateurs ont cherché à exprimer leur volonté d'adopter, sur l'étendue des conséquences de l'action en annulation d'une inscription irrégulière, le système assez peu heureux admis en Belgique par Laurent.

CONCLUSION

La loi du 1^{er} mars 1918 a été élaborée dans des conditions favorables à la bonne rédaction de son texte. — Médiocres résultats obtenus. — Motifs. — Nécessité d'une méthode de travail. — Nécessité des compétences.

Nous avons achevé l'étude de la loi du 1^{er} mars 1918. Tour à tour, suivant le plan que nous nous sommes imposé, nous avons examiné le courant d'idées d'où est sortie la réforme nouvelle, nous en avons retracé la lente élaboration, nous en avons expliqué les dispositions diverses, il nous reste à indiquer, comme conclusion, les enseignements qui se dégagent de cette étude.

La loi du 1^{er} mars 1918 n'est pas une de ces lois importantes qui, destinées à transformer toute une partie de notre droit, soulèvent de multiples questions, et, par suite, de multiples difficultés. Essentiellement, elle consiste dans la substitution, au Registre des Inscriptions, tenu dans chacune des conservations des hypothèques, des bordereaux enliassés au moyen desquels l'inscription était antérieurement opérée.

Sur cette réforme, qui est le but même de la loi, deux séries de modifications au régime antérieur ont été gref-

fées, les unes destinées à augmenter les précisions exigées des bordereaux, de façon à faire connaître aux tiers avec une exactitude plus grande tous les renseignements qu'il leur importe de posséder les autres destinées à diminuer les conflits qui peuvent naître entre, d'une part, un créancier inscrit et, d'autre part, les tiers intéressés à contester la validité de cette inscription, en ajoutant à l'obligation pour celui qui attaque l'inscription, de faire la preuve de l'irrégularité de la dite inscription, celle d'établir qu'il est résulté pour lui un préjudice de cette irrégularité.

Toutes ces modifications partent d'une même idée : simplifier notre droit privé.

C'est un désir excellent en soi : il est certain que notre législation est trop souvent encombrée de prescriptions dont on aperçoit mal la raison d'être, ou qui, utiles encore à l'époque de la rédaction du Code civil, ont perdu, depuis lors, tout véritable intérêt. Il appartient au législateur d'émonder l'arbre vieilli, d'élaguer les branches mortes et de lui donner, par ces opérations, accomplies avec intelligence et à propos, une jeunesse nouvelle.

Le danger de ces réformes, — comme de toutes les réformes d'ailleurs, — c'est d'être insuffisamment mûries. On est frappé d'un inconvénient de la loi actuelle ; on veut y porter remède ; on élabore, et, d'enthousiasme, on vote un projet. Le jardinier inexpert ou trop prompt coupe des branches qui lui paraissent inutiles ou mortes et s'aperçoit trop tard qu'il a supprimé quelques-unes de celles qui portaient des fruits excellents.

Tout, dans la préparation de la loi du 1^{er} mars 1918, permettait de ne pas craindre ce danger. La réforme opérée par elle se lie à la réforme du régime hypothécaire, celle qui, — de toutes les réformes projetées de notre législation, — a certainement été la plus longuement et la plus fréquemment étudiée et dont la réforme réalisée partiellement en Belgique depuis près de trois quarts de siècle peut nous permettre de pronostiquer avec une quasi-certitude les bons résultats. Ce sont là, pour une loi nouvelle, des garanties qui se rencontrent rarement. Notez, de plus, que cette loi n'a pas été faite trop vite. Parmi les propositions, les oublis, les rejets successifs, elle est restée sur le chantier pendant près de quatre ans. Elle a été longuement étudiée par les Commissions des deux Chambres, spécialement par les Commissions du Sénat ; les associations professionnelles les plus qualifiées ont examiné son texte et fait prévaloir les modifications qui leur paraissaient nécessaires ; des auteurs considérables ont salué sa naissance ; toutes les bonnes fées se sont penchées sur son berceau.

Et, toutefois, cette loi ne tient pas les promesses que ses auteurs avaient faites et son application fera, sans doute, ressortir, en un avenir prochain, plus d'inconvénients que d'avantages aux transformations opérées par elle.

J'ai commencé cette étude sans parti-pris aucun contre une loi que de plus qualifiés que je ne pouvais l'être approuvaient hautement. Je n'étais pas, — je ne m'en suis pas caché, — sans quelque méfiance sur la valeur de certaines idées mises en avant par ceux qui projet-

tent la réforme hypothécaire. Mais il ne s'agissait pas ici d'une subversion totale de notre régime foncier. La réforme était modeste. Elle s'attaquait précisément aux parties les plus discutables de cette législation vieillie. Elle me paraissait donc devoir être, presque nécessairement, approuvée.

Cependant, plus mes recherches avançaient, plus j'examinais la loi, plus j'y relevais d'obscurités, de lacunes, de dispositions pratiquement inapplicables : difficultés des recherches dans les bordereaux enliassés, chances de perte, de fraude ou d'erreur, conséquences fâcheuses des précisions inégales exigées pour les bordereaux d'hypothèques conventionnelles et pour les bordereaux d'hypothèques légales ou judiciaires, confusions auxquelles aboutiront les précautions prises pour la désignation plus précise des immeubles, impossibilité d'exiger des tiers qui demandent un état des inscriptions les désignations d'état-civil exigées des créanciers qui requièrent inscription, et, par suite, lacune inévitable dans l'état délivré par le Conservateur, mise en échec de la loi par la volonté d'un créancier inscrit qui se refuse à remplacer les bordereaux présentés par lui par des bordereaux dressés sur des formules de l'administration, appréciation arbitraire du juge substitué, dans la détermination des causes de nullité des inscriptions, à la seule constatation du défaut d'une des énonciations substantielles du bordereau, incertitude sur les effets de l'annulation et sur le parti auquel le juge peut s'arrêter en pareil cas.

Chaque disposition, pour ainsi dire, recélait une er-

reur ou faisait naître une difficulté. Souvent mauvaises, elles étaient si mal formulées, lorsque par exception elles pouvaient être louées en elles-mêmes, que leur rédaction défectueuse leur enlevait la meilleure part des avantages qu'on en pouvait espérer.

Ce résultat médiocre d'un si persévérant effort me paraît tenir à un défaut de méthode. Les auteurs de la loi du 1^{er} mars 1918 ne se sont préoccupés que des divers détails qu'ils désiraient modifier, sans chercher à avoir une vue large des choses. Imbus de cette idée qu'il faut simplifier le droit, ils ont cherché à simplifier, d'abord le régime des inscriptions hypothécaires en supprimant le Registre des Inscriptions, ensuite les recherches relatives au crédit d'un individu, en précisant les notions que les bordereaux devront contenir ; enfin, les difficultés auxquelles l'inscription pourra donner naissance, en n'annulant plus cette inscription que si le tiers qui poursuit cette annulation a subi un préjudice du fait de l'irrégularité de l'inscription. Ils ne se sont pas préoccupés d'autre chose, ni de savoir quels seraient les effets pratiques de ces simplifications, ni même si ces simplifications n'étaient pas contradictoires l'une à l'autre.

M. Chastenot a fait une opposition heureuse à la première proposition Viollette ; il paraît tenir à un contre-projet sur la valeur pratique duquel M. Théodore Girard, au cours des débats, a émis des doutes sérieux ; on insérera la partie essentielle de ce contre-projet dans la seconde proposition Viollette ; M. Théodore Girard, rapporteur de la Commission, en fera l'éloge et le Sénat

adoptera sans discussion, avec cette addition, la proposition qu'il a repoussée en bloc deux ans plus tôt.

M. Milan est ému du sort réservé au créancier qui n'a pas trouvé de formules de l'Administration pour rédiger son bordereau. Il dépose un amendement. On ajoute son amendement au texte de la loi, sans voir qu'il le contredit expressément. Le Sénat vote le tout. A la Chambre, M. Viollette voit probablement la contradiction. Au lieu de la supprimer, il se borne à la nier et la proposition, avec ses incohérences, devient loi de l'Etat.

Chaque législateur qui s'intéresse à cette question veut faire aboutir la réforme sur le point spécial auquel il s'est attaché. Pour empêcher toute opposition, on lui donne satisfaction. Que tout le monde soit content et que la proposition soit adoptée, autant que possible sans débat, c'est le véritable but, — à tout le moins le but immédiat, — auquel tout le monde tend.

Et maintenant n'allez pas leur faire remarquer que la loi est inapplicable; qu'elle contient des contradictions, qu'il est dérisoire, par exemple, d'augmenter jusqu'à l'excès la rigueur des précisions relative à la désignation des immeubles grevés d'hypothèques, alors qu'on proclame le principe : « Pas de nullité sans grief », qui permettra aux créanciers de limiter impunément leurs désignations aux vagues indications contre lesquelles on a voulu se prémunir. Tout cela sera réglé par le décret prévu pour la mise en application de la loi. Si le décret ne peut la régler, ce sera affaire aux tribunaux d'y pourvoir. Le Parlement devait voter une loi, il l'a votée ; son œuvre est accomplie. La simplifi-

cation si longtemps désirée du régime hypothécaire est certainement opérée, puisque la proposition qui était destinée à la réaliser, dûment votée par les deux Chambres, a pris place dans le recueil de nos lois.

Et le texte n'importe pas plus que le fond même des idées. Il faut un texte ; on le rédige sans souci de savoir s'il dit exactement ce qu'il doit dire, si, même il dit quelque chose. « L'art d'écrire, disait Taine, n'est que l'art de penser et pour bien dire il suffit d'avoir beaucoup réfléchi (1) ». Quelle condamnation porte ce juste jugement sur nos méthodes législatives !

Obscurités, confusions, vues inexactes, imprévisions de tout genre, telles sont les caractéristiques de cette loi du 1^{er} mars 1918, dont on pouvait raisonnablement penser qu'elle serait, étant données les conditions de son élaboration, une des meilleures parmi nos lois. On ne peut se défendre d'une certaine mélancolie en constatant à quel résultat aboutit un tel effort, en une matière aussi peu complexe, en définitive, qu'est celle dont nous venons de nous occuper. Que donnera pareille méthode dans l'élaboration des grandes lois qui mettent en jeu l'avenir du pays !

Dans la préface du troisième volume des *Origines de la France contemporaine* (2) Taine constate que gouverner est une œuvre difficile et qu'un spécialiste y est plus apte qu'un homme qui ne l'est pas. C'est à peu près

(1) Taine. — *Essai sur Tite-Live*, un vol. in-18, nouvelle édition, Paris, 1874, 2^e partie, ch. 1^{er}, p. 193.

(2) Ed. in-8°, *La Révolution*, t. II, *La Conquête jacobine*.

la leçon qui se dégage de l'étude que nous venons de faire : un succès électoral ne donne pas une compétence ; un mandat législatif ne vaut pas, pour la préparation d'une loi, de bonnes études juridiques, la connaissance de la vie sociale, l'habitude de raisonner juste et de penser clairement.

Table des Matières

	Pages
INTRODUCTION	5
§ I. La loi du 1 ^{er} mars 1918. — Elle n'est pas une loi de circonstance. — Ses causes. — § II. Les vices du régime hypothécaire. — Publicité des Hypothèques. — Motifs. — Hypothèques occultes dans notre Droit. — § III Spécialité des Hypothèques. — Créances indéterminées. — Hypothèques générales. — Défaut de spécialisation du gage hypothécaire. — § IV. Le remède. — Publicité personnelle et publicité réelle. — Les livres fonciers. Avantages et inconvénients. — § V. Portée restreinte de la loi du 1 ^{er} mars 1918. — Plan de cette Etude.	
CHAPITRE I. — HISTORIQUE DE LA RÉFORME.....	25
§ I. Subdivision des conservations d'hypothèques. — Projet Noulens. — Bienvendu-Martin. — § II. La première proposition Viollette. — Motifs. — Précédents. — Discussion au Sénat. — Le discours de M. Chastenot. — § III. La seconde proposition Viollette. — Adhésions diverses. — Phases de l'élaboration. — § IV. Application. — Décret du 29 mars 1918. — Instruction du 17 mai 1918. — Loi du 31 mai 1918. — Entrée en vigueur de la loi.	
CHAPITRE II. — OBJET DE LA RÉFORME.....	47
§ I. Le Registre des Inscriptions. — Mécanisme de l'inscription. — Inconvénients. — § II. Système nouveau. — Risques. — Forme matérielle des bordereaux. — Manuscrit ou imprimé. — Dactylographie. — § III. Collationnement des bordereaux. — Certificat de conformité. — § IV. Qui peut prendre inscription. — Représentant du créancier. — § V. Formalités de l'inscription. — § VI. Teneur des bordereaux. — Désignation créancier. — Domicile élu. — Sociétés. — Hypothèque des obligataires. — Obliga-	

tions au porteur. — § VII. Désignation du débiteur. — Progrès réalisé par la loi. — Erreurs possibles. — § VIII. — Désignation de la créance. — Date et nature du titre. — Montant de la créance. — § IX. Désignation des biens hypothéqués. — Indications cadastrales. — Le contre-projet de M. Guillaume Chastenet. — Difficultés d'application. — Tendances de la jurisprudence. — § X. Caractère exclusif des mentions des bordereaux.

CHAPITRE III. — LES SANCTIONS..... 122

§ I. Classification des sanctions. — § II. Rejet des bordereaux. — Caractère exceptionnel. — Les bordereaux manuscrits ou imprimés. — § III. Présentation de bordereaux écrits sur papier non conforme. — Amendement de M. Milan. — Interprétation de M. Milan. — Interprétation de M. Viollette. — § IV. Les nullités. — Régime antérieur. — Énonciations substantielles et énonciations non substantielles. — Jurisprudence. — La loi nouvelle. — La loi belge du 16 décembre 1851. — § V. Portée de la loi nouvelle. — Pas de nullité sans grief. — Les tiers. — Rédaction mauvaise du texte de la loi.

CONCLUSION 155

La loi du 1^{er} mars 1918 a été élaborée dans des conditions favorables à la bonne rédaction de son texte. — Médiocres résultats obtenus. — Motifs. — Nécessité d'une méthode de travail. — Nécessité des compétences.
